

## ARABAKO FORU ALDUNDIA

## DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

## Administrazio Xedapenak

## Diputatuen Kontseiluaren Erabakiak

## EUSKARA, KULTURA ETA KIROL SAILA

4691

**419/2010 ERABAKIA, ekainaren 29ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Koldo Gerrikaetxebarria Aldana jauna Gazteriaren Foru Erakundearen zuzendari kudeatzaile izendatzea.**

Gazteriaren Foru Erakundearen sortzen duen ekainaren 20ko 22/1988 Foru Arauak xedatutakoarekin bat etorritz, Diputatuen Kontseiluari dagokio, foru erakundeko Administrazio Kontseiluak proposatuta, foru erakundeko zuzendari kudeatzaile izendatzea eta kargutik kentzea.

Arabako Foru Aldundiaren Antolaketa, Funtzionamendu eta Araubide Juridikoari buruzko abenduaren 18ko 52/92 Foru Arauak eta Arabako Foru Aldundiko Goi Karguen eta Behin-behineko Langileen Erregimena arautzen duen otsailaren 21eko 4/2000 Foru Arauak xedatzen dute, Diputatuen kontseiluari dagokiola konfiantzako karguak izendatzea eta kentzea. Erabaki horiek berariaz adierazitako egunetik aurrera izango dituzte ondorioak eta, egunik berariaz adierazi ezean, erabakia ALHAOn argitaratzen denetik aurrera.

Horregatik, Euskara, Kultura eta Kirol Saileko foru diputatuak eta Gazteriaren Foru Erakundearen Administrazio Kontseiluak proposatutakoari atxikiz, Diputatuen Kontseiluak gaur bertan egindako bilkuran gaia aztertu eta gero, ondokoa

## ERABAKI DUT

Lehenengo.- Koldo Gerrikaetxebarria Aldana jauna Gazteriaren Foru Erakundearen zuzendari kudeatzaile izendatzea.

Bigarren.- Erabaki honek 2010eko ekainaren 29tik aurrera izango du indarra, ALHAOn argitaratzen.

Hirugarren.- Erabaki hau ALHAOn argitaratzea.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko ekainaren 29a.- Diputatu nagusia, XABIER AGIRRE LÓPEZ.- Euskara, Kultura eta Kirol Sailaren foru diputatua, LORENA LOPEZ DE LACALLE ARIZTI.

## Foru Aginduak

## TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA LURRALDE OREKAREN SAILA

4074

**252/2010 FORU AGINDUA, maiatzaren 28koa, abenduaren 29ko 711/2009 Foru Aginduan (Navaridasko Hiri Antolaketako Plan Orokorra berrikusteko espedientea baldintzekin behin betiko onartu zuena) ezarritako baldintzak betetzea onartzen duena.**

## AURREKARIAK

Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreken Saileko diputatuaren abenduaren 29ko 711/2009 Foru Agindu bidez, behin betiko onarpena eman zitzaion aipatutako espedienteari. Era berean, aipatutako foru agindu horretan zehazten ziren aldaketa guztiak testu bateratu batean bildu behar dira, espedientea betearazi beharrekoa dela adieraz dezan eta argitara dadin.

Navaridasko Udalak, 2010eko apirilaren 23an, espedientearen testu bateratua igorri zuen foru aldundira, betearaztekoa zela aitortuz.

## Disposiciones Administrativas

## Acuerdos del Consejo de Diputados

## DEPARTAMENTO DE EUSKERA, CULTURA Y DEPORTES

4691

**ACUERDO 419/2010, del Consejo de Diputados de 29 de junio, que nombra a Koldo Gerrikaetxebarria Aldana en el cargo de Director-Gerente del Organismo Autónomo del Instituto Foral de la Juventud.**

Según lo dispuesto en la Norma Foral 22/1988, de 20 de junio, por la que se constituye el Instituto Foral de la Juventud, corresponde al Consejo de Diputados aprobar, a propuesta del Consejo de Administración de dicho Organismo Autónomo, el nombramiento y cese del cargo de Director Gerente del Instituto Foral de la Juventud

A su vez, las Normas Forales 52/1992, de 18 de diciembre, de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Diputación Foral de Álava y la 4/2000, de 21 de febrero, reguladora del régimen de los altos cargos y personal eventual de la Diputación, disponen que corresponde al Consejo de Diputados aprobar el nombramiento y cese de los cargos de confianza, que producirán efectos en la fecha que expresamente se establezca en el respectivo Acuerdo, y a falta de mención expresa el día de publicación del Acuerdo en el BOTHA.

En su virtud, vista la propuesta del Consejo de Administración del Instituto Foral de la Juventud y de la Diputada de Euskera, Cultura y Deportes, previa deliberación del Consejo de Diputados en sesión celebrada en el día de hoy,

## ACUERDO

Primero.- Nombrar a Koldo Gerrikaetxebarria Aldana Director Gerente del Organismo Autónomo Instituto Foral de la Juventud.

Segundo.- El presente Acuerdo surtirá efectos a partir del día 29 de junio de 2010, sin perjuicio de su publicación en el BOTHA.

Tercero.- Publicar el presente Acuerdo en el BOTHA.

Vitoria-Gasteiz, 29 de junio de 2010.- Diputado General, XABIER AGIRRE LÓPEZ.- Diputada Foral de Euskera, Cultura y Deportes, LORENA LOPEZ DE LACALLE ARIZTI.

## Órdenes Forales

## DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

4074

**ORDEN FORAL 252/2010, de 28 de mayo, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 711/2009 de 29 de diciembre, de aprobación definitiva con condiciones del expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Navaridas.**

## ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral nº 711/2009, de 29 de diciembre del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, se otorgó la aprobación definitiva al expediente de referencia, debiendo incluirse en un texto refundido todas las modificaciones que en dicha orden foral se definían, con el fin de poder declarar su ejecutoriedad y proceder a su publicación.

Con fecha 23 de abril de 2010, el Ayuntamiento de Navaridas ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente a fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo.

## OINARRIAK

Espedientea osatzen duten agiriak aztertuta egiaztatu da aipatutako foru aginduak ezarritako aldaketak bete direla.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak baliatuz, hauxe

## XEDATU DUT

Lehenengoa.- Betetzat ematea Toki Administrazioaren eta Lurralde Orokoren Saileko foru diputatuak emandako abenduaren 29ko 711/2009 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Foru agindu horretan Navaridasko Hiri Antolaketako Plan Orokorra berrikusteko espedientea baldintzekin onartu zen behin betiko.

Bigarren.- Foru agindu hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena. Ebazpen horrek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, beren interesen alde abiaraz dezaketen beste edozein neurriz gain, ondoko errekurtsioak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsioa EAEko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako aretoaren aurrean, ekintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik bi hilabete pasatu baino lehen.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsioa baino lehenago, interesdunek edo beste administrazio batzuek hala eskatuta, berraztertze errekurtsioa jar daiteke ebazpena eman duen erakunde berean. Horretarako, hilabete epea izango da hura jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko maiatzaren 28an.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Orokoren Saileko Diputatua, IÑAKI NAFARRATE KORTABARRIA.

## NAVARIDASKO HAPO: HIRIGINTZAKO ARAUDIA

## AURKIBIDEA

## I. titulua. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Izaera eta lurralde eremua
2. artikulua. Indarraldia
3. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren ondorioak
4. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren berrikuspina
5. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa
6. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren dokumentazioa
7. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren interpretazioa
8. artikulua. Organo jarduleak
9. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren garapen tresna

10. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren garapen eremuak

11. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren garapenaren egokitzapena

12. artikulua. Mugen zehaztapena

13. artikulua. Lerrokaduren doikuntza edo aldakuntza

II. Titulua. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN GARAPENA:

- 1. atala. Antolamendu tresnak.

14. artikulua. Plan partzialak

15. artikulua. Plan bereziak

16. artikulua. Xehetasun azterlanak

- 2. atala. Kudeaketa tresnak.

17. artikulua.- Hirigintza lurzatiak.

- 3. atala. Gauzatze materialerako tresnak.

18. artikulua. Proiektu motak.

19. artikulua. Urbanizazio proiektua

20. artikulua. Eraikuntza proiektuak

21. artikulua. Hirigintzako beste jarduketak batzuei buruzko proiektua

22. artikulua. Jarduketan eta instalazioen proiektua

23. artikulua. Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa

## FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

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

## DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral nº 711/2009 de 29 de diciembre, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente el expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Navaridas.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estimen procedente en defensa de sus intereses:

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

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

Vitoria-Gasteiz, 28 de mayo de 2010.- El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, IÑAKI NAFARRATE KORTABARRIA.

## PGOU DE NAVARIDAS: NORMATIVA URBANÍSTICA

## ÍNDICE

## Título I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial

Artículo 2. Vigencia

Artículo 3. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 4. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 5. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 6. Documentación del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 7. Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 8. Órganos actuantes

Artículo 9. Instrumento de Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 10. Ámbitos de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 11. Adecuación del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 12. Precisión de límites

Artículo 13. Variación o ajuste de alineaciones

Título II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- Sección 1ª. Instrumentos de ordenación.

Artículo 14. Planes parciales

Artículo 15. Planes especiales

Artículo 16. Estudios de detalle

- Sección 2ª. Instrumentos de gestión.

Artículo 17. Parcelaciones urbanísticas

- Sección 3ª. Instrumentos de ejecución material.

Artículo 18. Clases de proyectos

Artículo 19. Proyecto de urbanización

Artículo 20. Proyectos de edificación

Artículo 21. Proyecto de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 22. Proyecto de actividades y de instalaciones

Artículo 23. Evaluación de impacto ambiental

- 4. atala. Jarduketa integratuak garatzeko jarduketa sistemak.

24. artikulua. Jarduketa sistema

25. artikulua. Jarduketa sistemen garapena

III. Titulua. LURRAREN ERABILERARAKO DIZIPLINA ETA ESKU

#### HARTZEA

1. kapitulua. Hirigintzako informazioa

-1. atala. Plangintzaren publizitatea

26. artikulua. Motak

27. artikulua. Zuzeneko kontsulta

28. artikulua. Aldez aurretiko kontsultak

29. artikulua. Hirigintzako txostenak

30. artikulua. Hirigintzako zedulak

31. artikulua. Planeamenduaren interpretazioari buruzko kontsultak

32. artikulua. Administrazioaren ondare erantzukizunari buruzko arauak

- 2. atala. Lerrokadurak eta sestrak seinalatzea.

33. artikulua. Prozedura eta balioa

2. kapitulua.- Hirigintzako lizentziak

34. artikulua. Hirigintza lizentzia behar duten jarduketak

35. artikulua. Lizentziak emateko prozedura

36. artikulua. Lizentziaren titularraren betebeharrak.

37. artikulua. Lurrak zatitzeko lizentziak.

38. artikulua. Urbanizazio obretarako lizentziak.

39. artikulua. Eraikuntza obretarako lizentziak

40. artikulua. Obrak gauzatzearen kontrola.

41. artikulua. Obra lizentziak iraungitzea eta etetea.

42. artikulua. Obra lizentziak ezeztatzea.

43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako lizentziak

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak

45. artikulua. Jarduera eta instalazio lizentziak.

46. artikulua.- Okupazio edo funtzionamendu lizentziak

3. kapitulua.- Obrak eta beste erabilera batzuk gauzatzeko eta eteteko aginduak

47. artikulua.- Xedea eta eraginak

4. kapitulua.- Jabeek ondasun higiezinak kontserbatzeko dituzten betebeharrak

- 1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak orokorrak

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharrak

49. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia

50. artikulua. Segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura zaintzeko gutxieneko baldintzak.

51. artikulua. Udalaren laguntza

52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak

53. artikulua. Maizterren kontserbazio betebeharrak

- 2. atala. Katalogatuta dagoen ondarearen kontserbazio espezifikoak

54. artikulua. Onura publikoaren adierazpena.

55. artikulua. Katalogatzearen eragina.

- 3. atala. Orubeen kontserbazio berezia eta aldi baterako okupazioa.

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharraren edukia

5. kapitulua.- Eraikinen aurri egoera

- 1. atala. Aurri egoera adieraztea

57. artikulua.- Adierazi beharra

58. artikulua.- Aurri egoeraren adierazpena

59. artikulua.- Aurri egoera adierazteko prozedura

6. kapitulua.- Eraikitzea sustatzea

60. artikulua.- Hirigintza betebeharrarako epea

IV. Tituluak. UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZA ZATIKETA ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA

1. kapitulua.- Lurraren hirigintzako zatiketak

61. artikulua.- Lurra sailkapenaren arabera zatitzea

62. artikulua.- Lurra kalifikazioaren arabera zatitzea

63. artikulua.- Lurra xehetasunezko antolamenduaren arabera zatitzea

64. artikulua.- Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea

- Sección 4ª. Sistemas de actuación para el desarrollo de actuaciones integradas.

Artículo 24. Sistema de actuación

Artículo 25. Desarrollo de los sistemas de actuación

Título III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

Capítulo 1. Información Urbanística

-Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento

Artículo 26. Tipos

Artículo 27. Consulta directa

Artículo 28. Consultas previas

Artículo 29. Informes urbanísticos

Artículo 30. Cédulas urbanísticas

Artículo 31. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Artículo 32. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

- Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Artículo 33. Procedimiento y validez

Capítulo 2. Licencias urbanísticas

Artículo 34. Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 35. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Artículo 36. Obligaciones del titular de la licencia

Artículo 37. Licencias de parcelación

Artículo 38. Licencias de obras de urbanización

Artículo 39. Licencias de obras de edificación

Artículo 40. Control de la ejecución de las obras

Artículo 41. Caducidad y suspensión de las licencias de obras

Artículo 42. Revocación de licencias de obras

Artículo 43. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 44. Tramitaciones singulares

Artículo 45. Licencias de actividades e instalaciones

Artículo 46. Licencias de ocupación o funcionamiento

Capítulo 3. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

Artículo 47. Objeto y efectos

Capítulo 4. Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles

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

Artículo 48. Obligaciones de conservación

Artículo 49. Contenido del deber de conservación

Artículo 50. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Artículo 51. Colaboración municipal

Artículo 52. Ordenes de ejecución para la conservación

Artículo 53. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

- Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 54. Declaración de utilidad pública

Artículo 55. Alcance de la catalogación

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

Artículo 56. Contenido del deber de conservación

Capítulo 5. Estado Ruinoso de las edificaciones

- Sección 1ª. Declaración de ruina

Artículo 57. Procedencia de la declaración

Artículo 58. Declaración de ruina

Artículo 59. Procedimiento de declaración de ruina

Capítulo 6. Fomento de la Edificación

Artículo 60. Plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

Título IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo 1. Divisiones Urbanísticas del suelo

Artículo 61. División del suelo en razón de su clasificación

Artículo 62. División del suelo en razón de su calificación

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

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

2. kapitulua. Plangintzaren eragina bere aurreko egoeretan
65. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak  
66. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak. (A.K.)
3. Kapitulua.- Lurraren Hirigintza Araubidea  
67. artikulua. Xedapen orokorra  
68. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurreko jarduketak  
69. artikulua. Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitzeke betekizunak.  
70. artikulua. Hiri lurzoria urbanizatzearekin batera eraikitzeke betekizunak.  
71. artikulua.- Arau hauetan xedatutakoaren eragina zuzeneko antolamenduko eta plangintza bereziko eremuetan
- V. TITULUA.- ERABILEREN ARAUBIDEA
1. kapitulua.- Xedapen orokorrak  
72. artikulua.- Hirigintza erabileraren definizioa  
73. artikulua.- Erabileren sailkapena  
74. artikulua.- Erabilerak taldekatzea
2. kapitulua.- Lehen sektoreko baliabideen produkzioa  
75. artikulua. Definizioa eta motak.  
3. kapitulua.- Produkzioa industrial  
76. artikulua. Definizioa eta motak.  
4. kapitulua.- Biltegiak eta handizkako salerosketa  
77. artikulua. Definizioa eta motak.  
5. kapitulua.- Ekipamendua  
78. artikulua. Definizioa eta motak.  
6. kapitulua.- Hirugarren sektorea  
79. artikulua. Definizioa eta motak.  
7. kapitulua.- Bizitegiak  
80. artikulua. Definizioa eta motak.  
8. kapitulua.- Lorategiak  
81. artikulua.- Gune libreak  
82. artikulua.- Gune libreen sistema orokorreko lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak  
83. artikulua. Gune libreen toki sistemako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.  
9. kapitulua.- Komunikabideak eta garraioak  
84. artikulua. Definizioa eta motak.  
85. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza baldintzak
10. kapitulua.- Oinarrizko azpiegiturak  
86. artikulua. Definizioa eta motak.  
11. kapitulua.- Beste erabilera batzuk  
87. artikulua.- Beste erabilera batzuk
- IV. titulua. ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK
1. kapitulua.- Xedapen orokorrak  
- 1. atala. Oinarrizko definizioak  
88. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa  
89. artikulua.- Lurzatiaren eta eraikuntzaren definizioa  
- 2. atala. Oinarrizko eraikin motak  
90. artikulua. Motak.  
- 3. atala. Antolamendu sistemak.  
91. artikulua. Definizioa eta motak.
2. kapitulua.- Hirigintza parametroak  
92. artikulua.- Azalera eraikigarria guztira  
93. artikulua.- Azalera eraikia guztira  
94. artikulua.- Hiri lurzoruaren eta urbanizagarriaren irabazizko hirigintza aprobetxamenduak  
95. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea  
96. artikulua.- Etxebizitza dentsitatea
3. kapitulua.- Eraikuntza parametroak  
- 1. atala. Lurzati eraikigarriaren parametroak eta baldintzak  
97. artikulua.- Mugak  
98. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxienezko neurriak  
99. artikulua.- Gutxienezko lurzati eraikigarria  
100. artikulua.- Lurzati zeitarako gutxienezko eta gehieneko lurzati  
101. artikulua.- Eraikuntzaren eta lurzatiaren arteko erlazioa

- Capítulo 2. Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones preexistentes  
Artículo 65. Situaciones fuera de ordenación  
Artículo 66. Obras autorizadas en edificios fuera de ordenación (F.O.)
- Capítulo 3. Régimen urbanístico del suelo  
Artículo 67. Disposición general  
Artículo 68. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable  
Artículo 69. Requisitos para la edificación simultánea a la Urbanización del suelo Urbanizable  
Artículo 70. Requisitos para la edificación simultánea a la Urbanización en el suelo Urbano  
Artículo 71. Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de Ordenación directa y de planeamiento diferenciado
- Título V. RÉGIMEN DE USOS  
Capítulo 1. Determinaciones Generales  
Artículo 72. Definición de uso urbanístico  
Artículo 73. Clasificación de usos  
Artículo 74. Agrupamiento de los usos  
Capítulo 2. Uso de producción de Recursos Primarios  
Artículo 75. Definición y Clases  
Capítulo 3. Producción Industrial  
Artículo 76. Definición y Clases  
Capítulo 4. Almacenes y comercio Mayorista  
Artículo 77. Definición y Clases  
Capítulo 5. Equipamiento  
Artículo 78. Definición y Clases  
Capítulo 6. Terciario  
Artículo 79. Definición y Clases  
Capítulo 7. Residencial  
Artículo 80. Definición y Clases  
Capítulo 8. Espacios A Jardinados  
Artículo 81. Áreas libres  
Artículo 82. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios A Jardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres  
Artículo 83. Instalaciones y construcciones permitidas en los Espacios A Jardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres  
Capítulo 9. Comunicaciones y Transportes  
Artículo 84. Definición y Clases  
Artículo 85. Condiciones constructivas de los estacionamientos Cubiertos de vehículos
- Capítulo 10. Infraestructuras Básicas  
Artículo 86. Definición y Clases  
Capítulo 11. Otros Usos  
Artículo 87. Otros usos
- Título VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN  
Capítulo 1. Determinaciones Generales  
- Sección 1ª. Definiciones Básicas  
Artículo 88. Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios  
Artículo 89. Definición de parcela y edificación  
- Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos  
Artículo 90. Clases.  
- Sección 3ª. Sistemas de ordenación  
Artículo 91. Definición y Clases  
Capítulo 2. Parámetros Urbanísticos  
Artículo 92. Superficie edificable total  
Artículo 93. Superficie edificada total  
Artículo 94. Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable  
Artículo 95. Coeficiente de edificabilidad  
Artículo 96. Densidad residencial  
Capítulo 3. Parámetros Edificatorios  
- Sección 1ª. Parámetros y condiciones de parcela edificable  
Artículo 97. Linderos  
Artículo 98. Dimensiones máxima y mínima de linderos  
Artículo 99. Parcela mínima edificable  
Artículo 100. Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones  
Artículo 101. Relación entre edificación y parcela

- 2. atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.

102. artikulua.- Lurzatiaren erreferentzia planimetrikoen definizioak

103. artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa

104. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa

105. artikulua.- Mugetarainoko distantzia

106. artikulua.- Atzeraemangunea

107. artikulua.- Eraikinen arteko tartea

108. artikulua.- Sakonera eraikigarria

109. artikulua.- Eraikuntzaren higidura eremua

- 3. atala. Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak.

110. artikulua.- Azalera okupagarria

111. artikulua.- Lurzatiaren azalera librea.

- 4. atala. Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.

112. artikulua.- Eraikinen garaiera

113. artikulua.- Eraikinen gehieneko eta gutxienezko neurriak

114. artikulua.- Jatorrizko kota

115. artikulua.- Eraikinen garaiera

116. artikulua.- Solairu kopurua

117. artikulua.- Garaiera aintzat hartzea

118. artikulua.- Onartutako garaieratik gorako eraikinak

119. artikulua.- Solairuen garaiera

120. artikulua.- Solairuen garaiera librea

121. artikulua.- Solairua

4. kapitulua.- Baldintza estetikoak

122. artikulua.- Definizioa

123. artikulua.- Aplikazioa

124. artikulua.- Hiriko estetika babestea

125. artikulua.- Fatxadak

126. artikulua.- Behe solairuen tratamendua

127. artikulua.- Fatxadak aldatzea

128. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak

129. artikulua.- Lerokaduratik ateratzen diren irtenune baimenduak

130. artikulua.- Erlaitzak eta teillategalak.

131. artikulua.- Markesinak

132. artikulua.- Atariak eta erakusleihoak.

133. artikulua.- Eguzki oihalak

134. artikulua.- Hesiak

135. artikulua.- Arboladia babestea

IV. titulua. LURZORU URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAU URBANISTIKOAK

136. artikulua.- Zonak

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

138. artikulua.- Eraikuntzako erabilerak eta jardueri esleitutako hirigintzako parametroak

139. artikulua.- Eraikuntzako erabilerak eta jardueretarako beste baldintza batzuk

140. artikulua.- Itxituren atzeraemanguneak

141. artikulua.- Plangintza bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak ezartzea

VIII. TITULUA. HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUAK

142. artikulua.- Hiri lurzorua. Arauen aplikazioa

142.1 S.U.R.-1. Hirigune historikoa unitatearen fitxa

142.2 S.U.R.-2. Zabalgunea unitatearen fitxa

142.3 S.U.R.-3. Upategi tradizionalak unitatearen fitxa

142.4 Ekipamendua

142.5 Espazio publiko librea

142.6 Espazio pribatu librea

142.7 Bideak

143. artikulua.- EGIKARITZE UNITATEAK. Helburua eta helmena

144. artikulua.- Araudi xehea

IX. titulua. LURZORU URBANIZAGARRIARI BURUZKO ARAU URBANISTIKOAK

145. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria. Eremua, erabilerak eta betebeharrak

- Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

Artículo 102. Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela

Artículo 103. Definición de las referencias altimétricas del terreno

Artículo 104. Definición de las referencias de la edificación

Artículo 105. Separación a linderos

Artículo 106. Retranqueo

Artículo 107. Separación entre edificios

Artículo 108. Fondo edificable

Artículo 109. Área de movimiento de la edificación

- Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 110. Superficie ocupable

Artículo 111. Superficie libre de parcela

- Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios

Artículo 112. Altura del edificio

Artículo 113. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

Artículo 114. Cota de origen

Artículo 115. Altura del edificio

Artículo 116. Número de plantas

Artículo 117. Consideración de la condición de altura

Artículo 118. Construcciones por encima de la altura

Artículo 119. Altura de piso

Artículo 120. Altura libre de piso

Artículo 121. Planta

Capítulo 4. Condiciones de Estética

Artículo 122. Definición

Artículo 123. Aplicación

Artículo 124. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 125. Fachadas

Artículo 126. Tratamiento de plantas bajas

Artículo 127. Modificación de fachadas

Artículo 128. Salientes y entrantes en las fachadas

Artículo 129. Salientes permitidos respecto a la alineación

Artículo 130. Cornisas y aleros

Artículo 131. Marquesinas

Artículo 132. Portadas y Escaparates

Artículo 133. Toldos

Artículo 134. Vallados

Artículo 135. Protección del arbolado

Título VII. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 136. División zonal

Artículo 137. Uso y actividades autorizados en cada zona

Artículo 138. Parámetros urbanísticos asignados a los usos y Actividades constructivos

Artículo 139. Otras condiciones exigibles a los usos y Actividades constructivas

Artículo 140. Retranqueo de cierres

Artículo 141. Implantación de usos y actividades mediante el Planeamiento especial

Título VIII. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANO

Artículo 142. Suelo Urbano. Aplicación de las Normas

142.1 Ficha de Unidad S.U.R.-1. Casco Histórico

142.2 Ficha de Unidad S.U.R.-2. Ensanche

142.3 Ficha de Unidad S.U.R.-3. Bodegas tradicionales

142.4 Equipamiento

142.5 Espacio libre público

142.6 Espacio libre privado

142.7 Viario

Artículo 143. UNIDADES DE EJECUCIÓN. Objeto y alcance

Artículo 144. Regulación detallada

Título IX. NORMAS URBANÍSTICAS SUELO URBANIZABLE

Artículo 145. Suelo Urbanizable. Ámbito, Usos y Deberes

146. artikulua. Jarduera ekonomikoaren sektore urbanizagarria  
146.1 sektorizatua. SAUI-1 sektorea  
146.2 Ez sektorizatua. SAUNS sektorea  
X. titulua. KULTUR ONDAREA BABESTEIA ETA ZAINTEZIA

147. artikulua. Kultur ondarea babestea eta kontserbatzea.

148. artikulua. Katalogoa

149. artikulua. Katalogoa aldatzea.

150. artikulua. Sailkatutako kultur ondasunen erregistroan inskribatuta dauden ondasun higiezinetan esku hartzea

XI. titulua. ESPAZIO NATURALAK BABESTEIA ETA KONTSERBATZEA.

151. artikulua. Ingurumen babesaren helburuak.

152. artikulua. Ingurumen zaintza. Kontrolaren Helburuak

### I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralde eremua

1.- Araudi honek Hiri Antolaketako Plan Orokor (HAPO) izaera du, 2/2006 Lege Autonomikoan (LL) eta Hirigintzako Araudian (HPA), indarrean ez dagoen artikuludun testuan, ezarritakoaren arabera.

2.- Lurralde eremua Arabako Navaridas udalerrria da.

2. artikulua.- Indarraldia

Behin betiko onartuta, plana indarrean jarriko da ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunean, eta muga zehatzik gabe egongo da indarrean berraztertzen ez den bitartean; hala ere, aldaketak hartu beharko dira kontuan.

3. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren ondorioak

1.- Planak hurrengo ondorioak izango ditu indarrean sartzean:

a) Publizitatea. Horrek esan nahi du edozein hiritarrek duela kontsultatze eskubidea, bai eta edukiari nahiz aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzeko eskubidea ere. Betiere, hemen xedatutako eran gauzatuko dira eskubide horiek.

b) Beteazki beharra. Horrek berekin dakar, batetik, hemen aurreikusitako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra horiek onura publikotzat izendatzea, eta obra horiek egiteko, dagozkien lurak eta eraikinak okupatu beharra adieraztea, desjabetzearen edo zorraztearen. Oro har, legean eta plan honetan jasotako egin-kizunak aurrera eramateko gaitasuna ematen zaio udalari, bere xedapenak egoki betetzeko beharrezko diren alderdi guztiei buruz.

c) Nahitaezkotasuna. Horrek esan nahi du xedapen guztiak zehatz mehatz betetzea eska daitekeela legez. Beraz, denek bete behar dute hemen xedatutakoa, bai udalak, bai administrazio publikoko beste erakundeek, bai partikularrek.

4. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren berrikuspina

1.- HAPOa berrikusiko da baldin eta hauetako egoeraren bat edo beste agertzen bada:

a) Hala eskatu nahiz horretara behartzen duen eremu handiagoko lurralde antolamenduko agiri bat onartzea.

b) Planaren bizitegi edo industri gaitasunaren %50 agortzea.

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

d) Plangintzari buruzko oinarriko zehaztapenak neurtzerakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela ohartzean; eta, zehazki, ondokoa baieztatzen denean: lau urtean hazkunde hipotesietan kalkulaturako hazkundearen % 50 baino bizitegi gehiago eraikitzen direnean.

5. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa

1.- Hauxe da HAPOa aldatzea: bertako agiri edo zehaztapenak aldatzea edo hari zerbait gehitzea, baldin eta hori, aurreko artikuluan araututakoari jarraituz, berrikuspina ez bada, eta, oro har, HAPOa bere osotasunean hartu gabe onartzen diren aldaketa guztiak, hau da,

Artículo 146. Sector Urbanizable de actividades económicas

146.1 Sectorizado. Sector SAUI-1

146.2 No Sectorizado. Sector SAUNS

Título X. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 147. Protección y conservación del Patrimonio Cultural

Artículo 148. Catálogo

Artículo 149. Modificación del Catálogo

Artículo 150. Intervenciones en Bienes Inmuebles inscritos en el Registro de Bienes Culturales Calificados

Título XI PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES.

Artículo 151. Objetivos de Protección Medioambiental.

Artículo 152. Vigilancia Ambiental. Objetivos del Control

### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

1.- La presente normativa tiene carácter de Plan General de Ordenación Urbana, (P.G.O.U.) conforme a lo previsto en la Ley Autonómica 2/2006 (L.S.) y en el Reglamento Urbanístico (R.P.U.) en su articulado no vigente.

2.- Su ámbito territorial es todo el municipio de Navaridas (Álava).

Artículo 2.- Vigencia

Una vez aprobado definitivamente el Plan, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOTHA, y mantendrá su vigencia indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 3.- Efectos del Plan General de Ordenación Urbana

1.- La entrada en vigor del Plan 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 regula según el mismo.

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

c) Obligatoriedad, lo que aparea e l 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 del Plan General de Ordenación Urbana

1.- Se procederá a la revisión del P.G.O.U. si se produjeren algunas de las siguientes circunstancias:

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

b) Agotamiento del 50 por ciento de la capacidad residencial o industrial del Plan.

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

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

Artículo 5.- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

1.- Se entiende por modificación del P.G.O.U. 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

lurraldearen egitura orokor eta organikoari eta lurraren sailkapenari era mugatuan eta salbuespen gisa baino eragiten ez dietenak.

2.- Ondorengo hauek ez dira HAPOaren aldaketatzat hartuko:

a) Plan honek garapen plangintzari erreserbatzen diena kontuan hartuta, eta legeak uzten duen zehaztasun tartea dela-eta sor daitezkeen aldaketak, araudi honetan lur mota bakoitzarentzat ezarritakoari jarraituz.

b) Jarduketa unitateak mugatzeko plangintzak eskatzen dituen garrantzi gutxiko egokitze puntualak, nahiz eta lurraren sailkapenari eragin; betiere, baldin eta sistema orokorretarako nahiz esparru libre eta publikoetarako lurak gutxitzen ez badituzte, eta guztira irabazizko aprobetxamenduak gehitzen ez badira.

c) Hala badagokio, planeko zenbait alderdi garatu nahiz argitzeko udal ordenantzak onartzen badira, araudi honetan aurreikusita egon ez.

d) Babesteko plan bereziak onartu edo aldatzean katalogoan eragindako zuzenketak.

3.- Aldaketa bakoitza LL-an ezarritakoa eta HAPO honetako zehaztapenak bete beharko ditu.

6. artikulua.- Hiri Antolaketarako Plan Orokorraren dokumentazioa

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

2.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak dokumentu hauek dauzka:

a) Informazio memoria eta justifikazio orokorra.

b) Ingurumen eraginaren aurretiazko txostena betetzea justifikatzen duen memoria.

c) Informazio planoak.

d) Hirigintzako araudia.

e) Egiturazko antolamenduko planoak.

f) Antolamendu xehakaturako planoak.

g) Ekonomia eta finantza bideragarritasunari buruzko azterketa.

3.- Aurreko agirietatik, hirigintza arauak eta antolamendu planoak dute arau balioa.

7. artikulua.- Hiri Antolaketako Plan Orokorraren interpretazioa

1.- HAPOa beraren edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorritik interpretatuko da.

Zalantzaren bat gertatzen bada edo zerbait guztiz zehatz ez badago, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikinak egiteko lur gutxien erabiliko dutenak, eta espazio libre eta komunitate ekipamendu gehien emango dutenak; babestutako ondarea hobeki kontserbatuko dutenak; hiri irudia eta paisaia eta ingurumen naturala gutxien hondatuko dutenak; han dauden erabilera eta jarduera tradizionalak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokorrenaren aldekoak.

2.- Arauak eta antolamendu planoak bat ez badatoz, testuak izango du lehentasuna marrazkien aldean.

Antolamendu planoak euren artean bat ez badatoz, eskalarik handienekoak izango du lehentasuna, agiri idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez bada, hau da, agiri idatziak irakurrita eskala handieneko planoan akats materialak daudela ohartu ezean. Planoko neurriak eta benetako neurriak bat ez badatoz, benetako neurriak hartuko dira kontuan.

Dokumentu honetako arauak elkarrekin bat ez badatoz, arau espezifikoak izango du lehentasuna eta ez orokorrak, arau espezifikoak eta arau orokorraren arteko aldea definizioetan eta kontzeptuetan datzanean izan ezik. Orduan, arau orokorra hartuko da kontuan.

3.- Edozein argibide edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten tekniko eta juridikoa prestatu beharko da gai horri buruz. Bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta korporazioak zuzentzat zein jotzen duen adieraziko da. Aurrerantzean, HAPOaren azalpen gisa adieraziko da puntu hori.

globalidad del P.G.O.U. por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán modificaciones del P.G.O.U.:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan 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 las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.

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

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

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en la L.S. y, además, a las especificaciones del presente P.G.O.U.

Artículo 6.- Documentación del Plan General de Ordenación Urbana

1.- Los distintos documentos del P.G.O.U. 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 del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.- Los documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbana son:

a) Memoria informativa y justificación general.

b) Memoria justificativa del cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

c) Planos de información.

d) Normativa urbanística.

e) Planos de ordenación estructural.

f) Planos de ordenación pormenorizada.

g) Estudio de viabilidad económico financiera.

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

Artículo 7.- Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana.

1.- El P.G.O.U. se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

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

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

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

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

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

Zalantzak pisu handikoak direnean, harik eta agiriko xedapenetako funtsezko aspektuak zalantzan jarri arterainokoak direnean, HAPOa aldatzeko ezarri diren izapideak egingo dira kasu horretan ere.

## 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

8. artikulua.- Organo jarduleak.

1.- HAPOa garatzea eta gauzatzea Navaridasko Udalari dagokio, legean eta araudi honetan ezarritako lankidetzeta partikularra eta hasiera kaltetu gabe.

2.- Estatuko Administrazioari, Eusko Jaurlaritzari eta Araba Lurralde Historikoko Foru Aldundiari dagokio, zeini bere eskurantzzen barruan, azpiegiturak, zerbitzuak eta ekipamenduak garatzea.

9. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren garapen tresnak

LL-ean eta araudi honetan, eta urbanizazio proiektu, lurzutatitxe proiektu eta eraikuntza proiektu egokien bidez burutuko diren plan partzialetan, plan berezietan eta xehetasun azterlanetan ezarritakoaren arabera garatuko da HAPOa.

10. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren garapen eremuak.

1.- Hirilurreko egikaritze unitatea lur mota honetan mugatutako eremu berezia da, barruko erreforma, saneamendu, babes edo legeak aurreikusten dituen bestelako operazioak egiteko, plan berezien bidez, edo plana gauzatu, bertan ezartzen den kasuetan, finkatu gabeko hiri lurzoruko jardun urbanizatzaileko programa egin ondoren.

2.- Sektorea urbanizatzekeo gai den lurzoru unitatea da, plan honetan plan partzial baten bidez antolatzeko mugatzen dena.

11. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren garapenaren egokitzapena

1.- Antolaketako plan partzialek eta plan bereziek ezin dituzte HAPOaren aurreikuspenak aldatu.

Ez da onartuko zona ezberdinen arteko eraikigarritasun birbanaketa, ezta sektorerako bertan dauden zonen batez bestekoaren berdina diren okupazio eta eraikigarritasun koefizienteak mantenduz ere.

2.- Xehetasun azterlanek HAPOaren funtsezko zehaztapenak mantenduko dituzte. Bereziki, ezin izango dute eraikigarritasun handiagoa, lurzoruaren aprobetxamendu pribatu handiagoa edo sistema publiko-etarako espazioak murriztea dakarten aldaketarik sartu.

3.- HAPOaren edozein aldaketa partzial, xehetasun azterlan-etarako legean sartutakoetako bat ez bada edo araudi honetan berariaz aurreikusita ez badago, aldaketa gisa izapidetu beharko da.

12. artikulua.- Mugen zehaztapena.

Areen mugak garapen tresna egokietan zehaztu ahal dira, irizpide hauek kontuan izanik:

a) Arrazoi hauengatik egindako doikuntzengatik egingo dira:

- 1) Indarrean dauden eraikuntza lerro edo lerrokadurak.
- 2) Lurraren ezaugarri topografikoak.
- 3) Landa edo hiri izaerako jabetzaren mugak.
- 4) Zuhaitzak eta bestelako elementu interesgarriak egotea.

b) Ezin da haien forma itxuraldatu, ezta %5 baino gehiago handitu edo txikitu, HAPO honetako 1.5.000 eskalako edo eskala handiagoko planoetan mugatutako azalerei dagokionez, ezta %2 baino gehiago, 1:2.000 eskalan edo txikiagoan egindako planoen mugaketei dagokionez.

13. artikulua.- Lerrokaduren birdoikuntza edo aldakuntzak.

Lerrokaduren birdoikuntza edo egokitzapena xehetasun azterlan egokia onartuz arautuko da, HParen 65 eta 66. artikuluetan xedatutakoaren arabera, baldin eta bolumen eraikigarria ez aldatzea justifikatzen bada.

Quando 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 del P.G.O.U.

## CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Órganos actuantes.

1.- El desarrollo y ejecución del P.G.O.U. corresponderá al Ayuntamiento de Navaridas, sin perjuicio de la iniciación y colaboración particular establecidas en la Ley y en la presente Normativa.

2.- A la Administración del Estado y al Gobierno Vasco, así como a la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava corresponderá, dentro de sus respectivas atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

Artículo 9.- Instrumentos de Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

El desarrollo del P.G.O.U. se realizará con arreglo a lo previsto en la L.S. y en esta Normativa, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyecto de Edificación.

Artículo 10.- Ámbitos de Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

1.- La unidad de ejecución en el suelo urbano es el ámbito especial delimitado en esta clase de suelo para la realización de operaciones de reforma interior, saneamiento, protección u otras previstas en la Ley, mediante Planes Especiales, o bien para la ejecución del Plan en los casos en que así se establece en el mismo, previo programa de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado.

2.- Sector es la unidad de suelo acto para urbanizar delimitada por el presente Plan para su ordenación a través de un Plan Parcial.

Artículo 11.- Adecuación del desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

1.- Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones del P.G.O.U.

No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, ni manteniendo para el Sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

2.- Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del P.G.O.U. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas públicos.

3.- Cualquier alteración parcial del P.G.O.U., que no sea de las contempladas en la Ley para los Estudios de Detalle o que no se estuviese expresamente prevista por esta Normativa, deberá tramitarse como modificación del mismo.

Artículo 12.- Precisión de Límites.

Los límites de las áreas podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos a:

- 1) Las alineaciones o líneas de edificación vigentes.
- 2) Las características topográficas del terreno.
- 3) Los límites de la propiedad rústica o urbana.
- 4) La existencia de arbolado y otros elementos de interés.

b) No representarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un 5 por ciento en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:5.000 o mayor, de este P.G.O.U., ni de más de un 2 por ciento con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2.000 o menor.

Artículo 13.- Variaciones o reajuste de alineaciones.

La adaptación o reajuste de las alineaciones se regulará mediante la aprobación del correspondiente Estudio de detalle según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del R.P.U., siempre y cuando se justifiquen la no variación del volumen edificable.



## II. TITULUA.- HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN GARAPENA

### 1. atala. ANTOLAMENDU TRESNAK

#### 14. artikulua.- Plan partzialak

Garapen irizpideak eta bete beharreko baldintzak.

Plan partzialak ukitutako eremu bakoitzerako ezarritako diseinu irizpideen arabera garatuko dira. Betiere xedapen hauei egokitu behar zaizkie:

- Plan partzialak ukitutako gutxienezko unitatea lurzoru urbanizagarrian planak definitutako sektore oso bat izango da.

- Ekipamendua, espazio libreak, oinezko sarea eta antolamenduko gainerako elementuak kokatzeko eta diseinatze moduak hiri ehundura artikulatzen lagundu behar du, planak ezartzen duen hiri egituraren jarraibideak betetz.

- Plan partzialek definitzen duten bide sareak planak areari esleitzen dion izaera sustatzea exijituko da, dauzkan erabileretarako edo aparkalekuetarako sarbideaz gain.

- Erabilera kolektibo eta publikoak kokatzean bide nagusietatik sarbide erraza bermatuz kokatuko dira.

- Edonolako eraginak jasaten dituzten eremuetan dauzkaten erabilera eta ekimena zehaztu behar dira.

Plan Partzialek gutxienez honako edukia eduki behar dute: HPAK 45. eta 46. artikuluetan xedatutakoa eta HAPO honek xedatutakoa, bereziki bitarteko honen bidez garatu beharreko sektoreetan zehatz-mehatz xedatutakoa. Horko zehaztapenak Hirigintza Plangintzako Araudiaren 57.etik 63.era bitarteko artikuluetan xedatutako agirietan jasoko dira.

#### 15. atala.- Plan bereziak.

Barne Eraberritzeko Plan Berezien (BEPB) eta Babes Plan Berezien (BPB) xedea, edukia eta garapen irizpideak

HAPOan dauden aurreikuspenak garatze aldera, plan bereziak formulatu ahalko dira, plangintzako araudiaren 76.2 artikuluan eta Lurzoruaren Legearen 69 eta 1.1 artikuluan azaldutako xedeekin.

Egiten diren plan bereziek plangintzako araudiko 77. artikuluan eta ondorengoetan adierazten diren zehazpenak eta dokumentazioa jasoko dituzte.

BEPB eta BPBak HAPOak ezarritako diseinu irizpideen arabera garatuko dira. Betiere, ondoko edukia eduki behar dituzte:

- Ekipamendua, espazio libreak, oinezkoen sarea eta antolamenduko gainerako elementuak hiri ehundura artikulatzeko moduan erlazioatuko dira, ezarritako hiri egituraren jarraibideak betetz.

- Erabilera kolektibo eta publikoetara sarbide errazak egon behar dira bide nagusietatik, bizitza komunitarioaren ondorioz sor daitezkeen eskaerak gorabehera.

- Hiri, gizarte eta ekonomi ondarearen elementu esanguratsuen erabilera zorrotza sustatu behar da, baita bizitza komunitarioaren erreferentzia sinbolikoak direnena ere.

#### 16. artikulua.- Xehetasun azterlanak.

Xedea, edukia eta garapen irizpideak.

HAPOan dauden aurreikuspenak garatze aldera, xehetasun azterlanak egin ahalko dira, Hirigintzako Plangintzaren Araudiaren 65.1 artikuluan azaldutako xedeekin.

Xehetasun azterlanek gutxienez Plangintzako Araudiko 65. eta 66. artikuluetan zehazten diren determinazioak barne hartu beharko dituzte.

Xehetasun azterlanak ondoko diseinu irizpideak betetz garatuko dira:

- Ekipamendua, espazio libreak eta oinezkoen sarea kokatzeko eta diseinatze orduan, antolamenduko zonaren inguruko zonen artikulazioa sendotu behar da, HAPOak asentamenduaren egituraz zehazten duen definizioarekin bat etorritz.

## TÍTULO II.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Sección 1ª INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

#### Artículo 14.- Planes Parciales.

Criterios de desarrollo y condiciones que deberán cumplir.

Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo en todo caso ajustarse a las siguientes disposiciones:

- La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por el Plan en el Suelo Urbanizable.

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que establece el Plan.

- Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el acceso a los usos o a los estacionamientos de que disponga, el fomento del carácter que se asigne al área desde el Plan.

- Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

- Se deberá precisar el uso e iniciativa de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

- Los Planes Parciales habrán de contener. Como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del R.P.U. y en este P.G.O.U., en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del R.P.U.

#### Artículo 15.- Planes Especiales.

Objeto, Contenido y Criterios de desarrollo de los Planes Especiales de Rehabilitación Integrado (P.E.R.I.) y de Protección (P.E.P.)

En desarrollo de las previsiones contenidas en el P.G.O.U., podrán formularse Planes Especiales con las finalidades expuestas en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento, y en el artículo 69 y 1.1 de la L.S.

Los Planes Especiales que se llevan a cabo contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 77 y siguientes del Reglamento de planeamiento.

Los P.E.R.I. y P.E.P., serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por el P.G.O.U., debiendo, en todo caso, establecer los contenidos siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano, siguiendo las directrices de estructura urbana establecida.

- Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que pueden generarse por la incorporación de la vida comunitaria.

- Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquellos que constituyen referencias simbólicas de la vida comunitaria.

#### Artículo 16.- Estudios de Detalle.

Objeto, Contenido y Criterios de desarrollo.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el P.G.O.U., podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades expuestas en el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento de Urbanístico.

Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en los artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres y la red peatonal deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento concreta el P.G.O.U.

- Xehetasun azterlanek definitzen dituzten barne bideek dauden erabilera eta aparkalekuetara sartu ahal izatea bermatzea exijituko da, arau hauetan eremu horri esleitzen zaion izaera sustatuz.

- Erabilera kolektibo eta publikoak kokatzean bide nagusietatik sarbide erraza bermatuz kokatuko dira.

## 2. atala. KUDEAKETA TRESNAK.

### 17. artikulua.- Hirigintza lurzatiak.

1.- Plan honetako 37. artikuluan aurreikusitako hirigintza lurzatzeko lizentziak jaso nahi izanez gero, proiektua aztertu ondoren emango dira. Ondorengo hauek jasoko dira proiektuan:

a) Lurzatiarearen arrazoiak eta dagozkion planeko xedapenen arabera zehaztutako ezaugarriak egiaztatzen dituen memoria. Memoria horretan lehendik zegoen finka bakoitza eta lurzati berri bakoitza deskribatuko dira, eta gainera, argi eta garbi azalduko da azken horiek egokiak direla arauetan ezarritako erabilerearako, eta, hala badagokio, bertan eraikinak egiteko.

b) Oraingo egoera adierazten duten planoak, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan honako hauek azalduko dira: lurzati ofizialean erregistraturik dauden jatorrizko finkak, dauden eraikinak eta zuhaitzak eta luraren erabilera motak.

c) Lurzati planoak, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, lurzati bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobetxatzen ezin den lurzatiirik gelditzen.

d) Lurzati bakoitzaren hirigintzako zedularen proposamena.

2.- Lurzatzeko lizentzia ematerakoan, lagapenak gauzatu beharko dira bideak handitu ahal izateko, planeko dokumentu grafikoetan nahiz une bakoitzean indarrean dagoen legedian bideak handitzeari buruz aipatutako lagapenak, hain zuzen.

Era berean, lurzatiketa bat egin aurretik, jatorrizko finka osoaren kanpoko urbanizazio proiektua aurkeztu beharko da, eta proiektu hori gabe ez da inolako lizentziarik emango lurzati horietan eraikinik egiteko.

## 3. atala.- GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK

### Xedapen orokorrak

### 18. artikulua.- Proiektu motak.

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

- Urbanizaziokoak
- Urbanizazio lan arruntei buruzkoak
- Eraikuntzakoak
- Beste urbanizazio ekintza batzuei buruzkoak
- Jarduera eta instalazio lizentziei buruzkoak
- Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlanak.

### 19. artikulua.- Urbanizazio proiektuak.

Definizioa eta edukia

1.- Urbanizazio proiektuak HParen 69 eta 70. artikuluetan eta legean azaldutako dokumentuek osatuko dituzte, obren zehaztapen exekutibo osoak behar dituen xehetasun eta osagarriekin. Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko Legea (LO/1997) zehatz-mehatz betetzen dela adierazi beharko da. Edonola ere, ondorengo agiriak ere sartu beharko dira:

a) Planoa, 1/500 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatzeko proiektuaren planak dituen mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko esparru ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo eraikinak, zerbitzu publikoko edo interesgune sozialeko ekipamenduak eta eraikuntza pribatueterako aurreikusitako lur sailak.

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

- Será exigible que el viario interior que definan los Estudios de Detalle garantice el acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito en estas Normas.

- Se situarán los usos colectivos y públicos, garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

## Sección 2ª INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

### Artículo 17- Parcelaciones urbanísticas.

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

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

b) Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2.- En el momento de la concesión de la Licencia de Parcelación se harán efectivas las cesiones indicadas en la Documentación Gráfica del Plan para ampliación de viales, así como las correspondientes a la legislación vigente en cada momento.

Asimismo, previa la realización de la parcelación, se deberá presentar el Proyecto de Urbanización exterior de la totalidad de la finca original y no se concederá ninguna licencia de edificación en las parcelas resultantes si no se ha ejecutado la mencionada urbanización exterior.

## Sección 3ª.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

### Disposiciones Generales

### Artículo 18.- Clases de proyectos.

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

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

### Artículo 19.- Proyectos de Urbanización.

Definición y contenido

1.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en la Ley y en los arts. 69 y 70 del R.P.U., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Se especificará el estricto cumplimiento de la Ley LO/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/500, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viarios, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

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

## 2.- Hona hemen urbanizazio obretako gutxieneko baldintzak:

## a) Edateko urez hornitzeko sarea:

. Edateko urez hornitzea helburu duten urbanizazio obren diseinuan eta gauzapenean NTE-IFA arauetan ("Eraikuntzari buruzko Arau Teknologikoak. Iturgintzako Instalazioak: Hornidura") xedatutakoa hartuko da kontuan.

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

Zona industrialetan, berriz, gutxienez 0,5 litrokoa segundo eta hektarea bakoitzeko.

Kontsumorik handiena kalkulatzeko, eguneroko batez besteko kontsumoa 3,0 zenbakiaz biderkatuko da.

. Dena den, andeletan, kontsumo handieneko egun bati dagokion bolumena izatea ziurtatu behar da.

. Era berean, indarrean dagoen Oinarrizko Araudian eraikinetan suteen aurka hartu beharreko babes neurriei buruz xedatutakoa bete beharko da.

. Parke eta lorategietan urretzatzeko sarea ezarriko da, eta batez besteko eguneko kontsumoa 20 m<sup>2</sup>/Ha koa izango da.

## b) Argindarra eta argiztapen publikoa:

## Banaketa sareak:

Kanalizazio guztiak lurpean joango dira.

. Banaketa sarean kalkulua eraikinen ezaugarri, erabilera eta elektrifikazio mailaren arabera egingo da.

. Hona hemen etxebizitza bakoitzak gutxienez izango dituen potentziak:

Elektrifikazio maila altua: 8.000 W.

Elektrifikazio maila ertaina: 5.000 W.

Gutxienezko elektrifikazio maila: 3.000 W.

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

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

. Banaketa lurpekoa izango da.

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

. Transformazio guneak lurzati eraikigarrietan kokatuko dira, eta ez bide publikoetan.

## Argiteria publikoa:

. Herrilan eta Hirigintza Ministerioako araudian ezarritako irizpideak eta xedapenak aplikatuko dira.

. Joan-etorri handiko hiri arterietako argiaren mailak, zerbitzuan, 30 luxekoak edo handiagoak izango dira. Bigarren mailako bideetan 15 luxekoak, zerbitzuan. Oinezkoentzat baino ez diren kaleek girtze argia izango dute.

. Udalak erabakiko du zein argiteria mota jarri.

## c) Urak husteko eta saneamenduko sarea.

. Sistema banatzailea erabiliko da: euri urak eta hondakin urak, bakoitza bere bidetik hustuko dira.

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

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

. Diseinurako NTE-ISA-73 araudia hartuko da kontuan ("Osasungarritasun instalazioak: estolderia").

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

. Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodien materiala ez higatzeko moduko abiadura. Zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodietan segundoko 3 metroko abiadura onartuko da, gehienez ere. Hodien materiala gogorragoa bada, abiadura hori handitu egin daiteke. Gutxieneko abiadura 0,5 m/seg-koa izango da.

. Maldak emarien arabera zehaztuko dira.

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

## a) Red de abastecimiento de agua potable:

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

. Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 l/h.d.

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

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

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

. Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica vigente de protección contra incendios en los edificios.

. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m<sup>2</sup>/Ha.

## b) Energía eléctrica y alumbrado público:

## Redes de Distribución:

Todas las canalizaciones se realizarán de forma subterránea.

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

. Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

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

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

. La distribución deberá ser subterránea.

. La red en baja tensión será de 220/125 voltios, pudiendo admitirse también en 380/220 voltios.

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

## Alumbrado público:

. Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

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

. El modelo de luminaria será el indicado por el Ayuntamiento.

## c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

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

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

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

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

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

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

. Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

. Erregistro putzuak jarriko dira, batetik bestera 30 eta 50 metro bitarteko tartea utziz.

. Sareak hasten diren lekuetan, deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

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

e) Bideak urbanizatzea.

. Bide berriek beharko dute aurreikusitako trafikoa eusteko gutxienezko zabalera (6,00 m) izan. Galtzadetak bihurtzean eta izkinetan eta ibilbidearen noranzkoa aldatzeko maniobra guneetan (zaku hondoa), gutxienezko bida erradioa 7,00 m izan behar da, beharrezkoa baita suhiltzaileen, zarama eta etxe aldatetako auto eta kamioientzat.

. Aparkalekuetarako beharrezko den tokia ordenantzen arabera oin berriko eraikinetarako eskatzen denaz aparte egongo da.

. Lurraren baldintza geotermiko, bide mota, trafiko eta abarrekoren arabera, bide zoru egokiena aukeratu da. Ildo horretatik, galtzadetak galipot aglomeratua edo hormigoia izango da ohikoena. Espaloiei dagokienez, zonak, aurreikusitako erabilera, etab. kontuan hartuta aukeratu da zoladura.

. Hiri inguruneetako, espazio publikoetako, eraikuntzetako eta informazio eta komunikazio sistemetak irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan jasotako baldintzak beteko dira beti.

f) Berdeguneak urbanizatzea.

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

. Berdeguneetan ureztatze automatikoko sistema jarriko da.

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

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

. Edozein zuhaitz mota landatu ahal da, landare osasuneko arrazoiengatik debekatutakoak (espezie aloktono inbaditzaileak, su gorrina edo grafiosia bezalako gaixotasunak dituzten espezieak eta abar) edota Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Zerbitzuak bateraezintasun ekologikotzat zerrendatutakoak izan ezik.

g) Gainerako zerbitzuak

. Hodi guztiak lurpean joango dira. Beste instalazio teknikoak (telefonoa, gas energetikoaren hornidura, eta abar) buruzko xedapenei jarraituz zehaztuko dira obrak.

Proiektuek konpainia hornitzaileek ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

. Ahal den neurrian, ez dira eraikiko lurri eusteko hormak, eta horren ordez, ezponda naturalak eraiki daitezke. Hormok eraikitzea ezinbestekoa bada, altuera albat txiki izango da, eta ingurunean ondo integratzen diren materialak baino ez dira erabiliko, eta horretarako, landare elementuak erabil daitezke.

Urbanizazio obra arrunten proiektuak.

Lurraren Legeari eta Hirigintza Plangintzako Araudiaren 67.3 artikuluan definitutako urbanizazio obra arrunten proiektuak Hirigintza Plangintzako Araudiaren 69.1 artikuluan eta aipatzen diren agiriak osatuko dituzte, eta proiektu horiek arau hauetako aurreko artikuluko 2. paragrafoan urbanizazio obretarako aipatutako gutxienezko baldintzak beteko dituzte.

20. artikulua.- Eraikuntza proiektuak.

Motak

1.- Urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardura babestuei buruzko uztailaren 30eko 214/96 Dekretuarekin (EHAA,

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

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

d) Se dejará prevista la Red de Gas correspondiente, que cumplirá la Normativa de la Empresa concesionaria del suministro en la localidad.

e) Urbanización de viales.

. Los nuevos viales se dimensionarán con las anchuras mínimas para soportar el tráfico rodado previsto (6,00 m.). En las curvas y esquinas de las calzadas y en los espacios de maniobra para invertir la marcha (fondo de saco) se tendrá en cuenta el radio de giro mínimo de 7,00 m. necesario para turismos y camiones de bomberos, basuras y mudanzas.

. Los espacios necesarios para aparcamientos deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las ordenanzas.

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

. En todos los casos se cumplirán las condiciones del Decreto 68/2000 sobre Accesibilidad en el entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

f) Urbanización de zonas verdes.

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

. Se incluirá el sistema de riego automático en las zonas verdes.

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

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

. Se permitirá la plantación de cualquier variedad arbórea a excepción de las especies prohibidas por motivos fitosanitarios y/o de incompatibilidad ecológica (especies aloctonas invasoras, especies portadoras de enfermedades como la grafiosis o el fuego bacteriano, etc...), enumeradas por el Servicio de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

g) Resto de servicios

. Todas las conducciones se realizarán de forma subterránea. Se concretarán las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones establecidas en todo lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes compañías suministradoras.

. En la medida de lo posible, se evitará la construcción de muros de contención de tierras, sustituyéndose por taludes naturales. En el caso de que su ejecución sea imprescindible, éstos serán de la altura mínima necesaria y se podrán utilizar sólo aquellos materiales que garanticen su integración en el entorno, pudiéndose emplear a tal efecto elementos vegetales.

Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

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

Artículo 20.- Proyectos de edificación.

Clases

1.- A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente

1996ko abuztuaren 13koa) bat, obrak proiektuetan definitzeko eta araudi honetan erregulatutako baldintza orokor nahiz partikularrak aplikatzeko, honela sailkatuko dira eraikuntzako lan (edo eraikuntzako esku hartze) horiek:

- a) Oin berriko esku hartzeak.
  - . Hutsik dauden orubeetan.
  - . Ordezkatzea.
- b) Eraikinak eraisteko esku hartzeak.
- c) Handitze lanik gabeko eraikinetan esku hartzea
  - . Zaharberikuntza zientifikoa
  - . Onik zaintzeko zaharberikuntza.
  - . Onik zaintzea eta apaintzea.
  - . Finkapena
  - . berreraikitzea.
  - . Eraberritzea.

d) Eraikuntzako esku hartzeak, handitze lanekin.

Ondare Historiko eta Artistikoen Katalogoan jasotako elementuei eta bertan ezarritako babes araubideari dagokionez, eraikuntzako esku hartzeak eta eraikuntzako lanak Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko uztailaren 30eko 214/96 Dekretuari (EHAA, 1996ko abuztuaren 13koa) jarraituz sailkatuko dira.

2.- Gainera, etxe aurrefabrikatuek eta antzekoek oin berriko esku hartze izaera izango dute, lizentziak emateaz ari garela.

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

a) Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura handitu edo aldatzea.

b) Eraikineko elementu komunak aldatzea.

c) Eraikinak duen etxebizitza kopurua aldatzea.

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

5.- Eraikuntza proiektu ororen baldintzak:

1.- Eraikuntza obren proiektuek agiri hauek izan behar dituzte, gutxienez:

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

b) Lurzatia kokatzen den lekuaren planoak, Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/5000 eskalan.

Eraikinaren kokapen planoak lurzatian. Bertan honako datuak adierazten dira: kaleak dituzten profilak, kotak edo sestra kurbak eta zabalera; ur, argi eta estolda zerbitzuak non dauden, egin nahi den eraikinaren kokapena eta bestelako datuak (Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/500 eskalan).

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

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

6.- Eraikuntza proiektuen agiri osagarri bereziak.

Eraikuntza proiektuek ondoko agiri osagarriak izan behar dituzte, eraikitze esku hartze motaren arabera:

6.1.- Oin berriko esku hartzeak.

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

6.2.- Eraikinak eraisteko esku hartzeak.

Eraispen proiektuetan eraikina ezabatu behar den edo ezabatzea komeni den erabakitze behar diren agiriak agertu behar dira. Horiez gain, eraitsi beharreko eraikinaren edo haren zati baten argazkiak ere aurkeztu behar dira.

normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican, de conformidad con el Decreto 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) en:

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

d) Intervenciones constructivas con ampliación.

En lo que se refiere a los elementos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, y de acuerdo con su régimen de protección, las intervenciones constructivas y las obras de edificación, se clasifican de conformidad con el Decreto 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

2.- Además, las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

3.- Se consideran obras mayores, además de las anteriores:

a) Ampliación, modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.

b) La modificación de los elementos comunes del edificio.

c) La modificación del número de viviendas del edificio.

4.- Son obras menores las no incluidas en el párrafo antecedente.

5.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación:

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

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

b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Álava, a escala 1/5000.

Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, luz, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurran en el mismo, grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Álava, a escala 1/500.

Planos acotados a escala 1/50 o 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

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

6.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

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

6.1.- Intervenciones de nueva planta.

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

6.2.- 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.

Gainera, agiri batean erabiliko diren bitarteko mekanikoen eta bide publikoak eta inguruko higiezinak ez ukitzeko hartuko diren segurtasun neurrien deskribapen zehatza egin behar da, eta eraikinaren egungo egoera zein den adierazten duen dokumentazio grafiko ere txertatu behar da. Horrek guztiak teknikari aditu baten ziurtagiria behar du.

6.3.- Zaharberritze zientifikorako eta kontserbaziorako esku hartzeak.

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

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

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

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

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

f) Zaharberritze lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

6.4.- Eraikinak kontserbatzeko eta apaintzeko, finkatzeko nahiz eraberritzeko esku hartzeak.

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

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

c) Eraikinaren egoera adierazten duen deskribapen xehatua, planoak eta argazkiak barne. Horrekin batera, konpondu edo finkatu beharreko elementuak, aldeak edo instalazioak aipatu behar dira.

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

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

6.5.- Eraikinak berreraikitze esku hartzeak.

a) Jatorrizko eraikinaren eraikuntza proiektuaren plano originalak kopia behar dira, baldin horrelakorik bada.

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

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

6.6.- Eraikinak handitzeko esku hartzeak.

a) Eraikina egungo tokitik altxatzea.

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

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

d) Zonako baldintza bereziek hala eskatuz gero, fatxada dagoen kaleko zatien aurretiko bistaren azterketa konparatua, bai eta egingo diren handitze lan guztien egokitze morfologikoa balioztatzeko behar diren dokumentazio grafiko guztia ere.

21. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuak.

Definizioa eta motak

1.- Arau hauen ondorioetarako, hauek dira hirigintzako beste jarduketa batzuk: lurrean, hegalkinean edo lurpean egiten diren erai-

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.

6.3.- 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.

6.4.- 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 requirieran reparación o consolidación

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

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

6.5.- Intervenciones de reedificación

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

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

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

6.6.- Intervenciones de ampliación

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

Artículo 21.- Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Definición y clases

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones,

kuntzak, okupazioak, ekintzak eta bestelako eraginak, baldin aurreko ataletan aipatutakoan artean sartzen ez badira edo atal horietan aurreikusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute.

2.- Hirigintzako jarduketa horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzeko dira:

a) Obra zibil bereziak: Honelakoak jotzen dira obra zibil berezitat: arkitektura edo ingeniariaritzaz ibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, hormak, monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, betiere, urbanizazio edo eraikuntza proiektuen bateko elementu ez badira.

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

. Zuhaitzak moztea eta zuhaitz gehiago landatzea.

. Urbanizazio edo eraikuntza obrekini zerikusirik ez duten lur mugimenduak, igerilekuak eta putzuak eraikitzea barne.

. Lurzatiak esparru libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.

. Lurra kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

. Etxe aurrefabrikatuak edo desmuntagarriak eta antzekoak elementu finko gisa jartzea.

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

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

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

. Eraikuntza proiektuen batean jasotzen ez diren erauzketa, industri edo zerbitzu jarduerak egiteko kanpoko instalazioak.

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

. Urbanizazio edo eraikuntza proiektuetan jaso gabe dauden lurpeko instalazioak edo eraikinak, edozein motatakoak direla ere.

. Eraikinetako, bideetako edo espazio libreetako hegadan eragina duten erabilera edo instalazioak, hala nola, kableak nahiz kondukzioak airetik eramatea; antenak edo bestelako muntaiak, ohiko zerbitzuetatik kanpo egin eta besteren eraikinetik pasatzen direnean, baldin jatorrizko proiektuetan aurreikusi ez badira; teleferikoetan eta abar.

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

. Obra eta orubeak hesiz ixtea.

. Lurren zundaketa.

. Lubakiak eta zuloak egitea.

. Makinak, aldamiok eta tresnak instalatzea.

. Lur zoruan azokak, ikuskizunak eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate ekintzak egitea.

Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuen baldintzak.

1.- Atal honetan aipatutako proiektuek, jarduketa motaren arabera, arau tekniko espezifikoek nahiz arau hauek zehaztutakoak bete behar dituzte, eta adituek idatziko dituzte. Gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskribapen eta justifikazio memoria, kokapen planoak, instalazio planoak (behar adina) eta aurrekontua.

2.- Etxe aurrefabrikatuak edo antzekoak oin berriko esku hartze izaera izango dute, lizentziak emateaz ari garela.

3.- Udalak, herriguneak babesteko eremuetan zuhaitzi handiak landatzeko lizentzia eman baino lehen, babes zibileko eta segurtasuneko kasuan kasuko txostenak eskatuko ditu.

actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

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

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

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

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

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

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

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

. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

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

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

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

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

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

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

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

. Vallados de obras y solares.

. Sondeos de terrenos.

. Apertura de zanjas y calas.

. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

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

Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

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

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

3.- El Ayuntamiento antes de conceder la licencia para la plantación de grandes masas arbóreas en las zonas de protección de los cascos urbanos, solicitará los oportunos informes en materia de Protección Civil y Seguridad.

22. artikulua.- Jarduera eta instalazioei buruzko proiektuak. Definizioa, motak eta baldintzak.

Honako hauek dira jarduera eta instalazioei buruzko proiektuak: lursail edo lokal batean kokatzeko diren, nahiz jarduera jakin bat ahalbidetzeko behar diren elementu mekanikoak, makinak edota instalazioak erabat edo zatika definitzeko erabiltzen diren agiri teknikoak.

Aginpidea duten adituek idatzi behar dituzte atal honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta araudi tekniko berezietan eta Arau hauetan zehaztutakoa bete behar dute. Hala badagokio, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudian, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesteari buruzko otsailaren 27ko Lege Orokorrean, Ikuskizun Publikoen Araudian, jarduera sailkatuaren lizentzia lortzeko jarduera salbuetsiak onartzen dituen mar-txoaren 9ko 165/1999 Dekretuan eta sektoreko legedi aplikagarrian xedatutakoa bete beharko dute. Gutxienez, deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, planoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

23. artikulua.- Ingurumenaren gaineko eragina ebaluatzea. Kontzeptua, xedea eta gutxienezko edukia.

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

Ingurumeneko eraginaren baterako ebaluazio prozedura arautzen duen uztailaren 23ko 183/2003 Dekretuan eta EAeko Ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorrean zehaztutako zehaztapenak hartuko ditu barruan. 3/1998 Legearen 1. eranskinean, ingurumeneko eraginaren ebaluazio tipologia ezberdinen mende dauden proiektuen zerrenda ezarri zen.

#### 4. atala. JARDUKETA INTEGRATUAK GARATZEKO JARDUKETA SISTEMAK

24. artikulua.- Jarduketa sistema.

1.- Jarduketa unitate bakoitzerako, udalak berariaz aukeratu beharko du L.L.an ezarritako burutzapen publiko edo pribatuko araubideetan dauden jarduketa sistemen arteko bat.

2.- Jarduketa sistemak hauek dira:

- a) Burutzapen publikoko araubidean: lankidetzeta sistema eta nahitaezko desjabetze sistema
- b) Burutzapen pribatuko araubidean, administrazio emakidaren bidez: agente urbanizatzailearen sistema eta hitzarmen sistema.

25. artikulua.- Jarduketa sistema.

Udalak jarduketa sistema horien artean aukeratuko du askatasun osoz. Irizpide hauek izan behar ditu kontuan: plangintzaren xedek ahali eta hoberen betetzea, burutzapen epeak, ekonomi eta finantza bitartekoak eta udal entitateak daukan kudeaketa gaitasuna.

1.- Burutzapen publikoko araubidean:

- Lankidetzeta sisteman, nahitaezko lagapeneko lurra ekarriko dute jabeek, eta Administrazioak urbanizazio lanak egingo ditu, jabeen kontura.

- Desjabetze sisteman, administrazioak egikaritze unitate bateko lur guztiak nahitaez eskuratzen ditu.

2.- Burutzapen pribatuko araubidean, administrazio emakidaren bidez:

- Agente urbanizatzaile sisteman, jarduketa urbanizatzaile programa agortutakoan, urbanizazio obrak lizitazio egokia irabazten duen agente urbanizatzaileari adjudikatuko zaizkio.

- Hitzarmen sisteman, jabeek lurak ematen dituzte, urbanizazioaren kargak bere gain hartzen dituzte, eta legeak, plangintzak edo udalarekin egindako hitzarmenak unitateari egotzitako urbanizazio obrak, azpiegiturak eta zerbitzuak egiten dituzte.

Artículo 22.- Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición, clases y condiciones.

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.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en el Reglamento de Espectáculos Públicos en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad clasificada, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Artículo 23.- Evaluación de impacto ambiental.

Concepto, finalidad y contenido mínimo.

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

Comprenderá las determinaciones señaladas en el Decreto 183/2003 de 23 de Julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, así como las especificadas en la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, cuyo Anexo 1 establece la lista de proyectos que están sometidos a las distintas tipologías de evaluación de impacto ambiental.

#### Sección 4ª SISTEMAS DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 24.- Sistema de actuación.

1.- Para cada unidad de ejecución el Ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la L.S.

2.- Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y el sistema de expropiación forzosa
- b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y el sistema de concertación.

Artículo 25.- Sistema de actuación.

El Ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación anteriores con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

1.- En régimen de ejecución pública:

-En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

- En el sistema de expropiación, la Administración adquiere forzosamente todos los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución.

2.- En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa:

- En el sistema de agente urbanizador, una vez agotado el programa de actuación urbanizadora, se adjudicaran las obras de urbanización al agente urbanizador ganador de la correspondiente licitación.

- En el sistema de concertación, los propietarios aportan los terrenos, asumen las cargas de urbanización y ejecutan las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidos a la unidad por Ley, el planeamiento o el propio convenio con el Ayuntamiento.



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

#### 1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. atala. *Plangintzaren publizitatea.*

26. artikulua.- Motak.

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

- Plangintzako agiria zuzenean ikustea.
- Aldez aurretik argibideak eskatzea.
- Hirigintzako txostenak.
- Hirigintzako zedulak.

27. artikulua.- Zuzeneko kontsulta.

1.- Pertsona orok du eskubidea HAPOko dokumentuak, arau horiek garatzen dituzten tresnetako agiriak eta Erregistro Liburuko agiriak doan aztertzeko. Horrela dago jasota 1992ko LAHALTBko 133. artikuluan eta HPako 166. artikuluan. Eskubide hori, betiere, legean aipatutako lekuetan eta zerbitzu funtzionamenduen baldintzetan gauzatuko da. Horren ardura duten langileek lagundu egingo diete kontsultagileei nahi dituzten agiriak aurkitzen. Jendeari indarrean dagoen planeamenduen agiriaren kopia emango dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopia gehienez ere bost (5) egun balioduneko epean emango dira, eskabidea egiten den egunetik aurrera.

2.- Artikulu honen ondorioetarako, kontsultetarako lokaletan honelako kopia izan behar dira: HAPOetan eta horien eranskinetan dauden agiri guztien eta bestelako agiri osagarri guztien kopia oso eta legezatuak. Agiriak behar bezala eguneraturik egon behar dira, eta egiaztatu egin behar da behin betiko onartu direla, bai eta bidean diren unean uneko aldaketak hasieran eta behin-behinean onartu direla ere. Halaber, denen eskura egongo dira ondorengo zerrenda xehatuak: onartutako dauden garapen tresnak, egikaritze unitateen mugak, onartuta dauden edo eman diren lurzatiitxe proiektuak edo lizentziak eta onartuta dauden edo izapidetzen ari diren lurzatiitxe berrien eta hitzarmenen espedienteak.

28. artikulua.- Aldez aurretiko kontsultak.

Lizentziak eskatu aurretik kontsultak egin daitezke; kontsulta horiek obra zehatz batek bete behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruzkoak izan daitezke. Kontsulta, bere xedeak horrela eskatzen duenean, ulertzeko modukoak izango diren aurreproiektu eta krokisekin aurkeztuko dira.

29. artikulua.- Hirigintzako txostenak.

Pertsona orok eska dezake, idatziz, finka, egikaritze unitate edo arlo bati aplikatu dakiokeen hirigintza araubideari buruzko txostena. Erantzuna emateko ardura duen udal organo edo zerbitzuak hila-beteko (1) epea izango du txostena prestatzeko. Txosten eskabide-arekin batera, finkaren kokapen planoak aurkeztu behar da (arauetako lurzoru urbanizaezinen kasuan 1/5.000 eskalako planoak, eta hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan 1/1.000koa). Bestela, kontsultagai den finkaren, unitatearen edo arloaren izen ofizial zehatza aurkeztu behar da. Udal zerbitzuek behar adina datu eska diezaioko kontsulta egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariari buruzkoak.

30. artikulua.- Hirigintza zedulak.

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

2.- Lurraren Legean eta HParen 168.3 artikuluan aipatzen diren ezaugarriak jaso behar dira zeduletan.

3.- Zedula horiek egiaztatze balioa dute, nahiz eta bertan azaltzen diren akatsak gero zuzendu. Dena den, zedula horiek ez dute unean

### TÍTULO III.- DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

*Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento.*

Artículo 26.- Tipos.

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

- Consulta directa del planeamiento.
- Consultas previas.
- Informes urbanísticos.
- Cédulas urbanísticas.

Artículo 27.- Consulta directa.

1.- Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del P.G.O.U., de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 133 del TR/1992 y 166 del R.P.U., en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación del P.G.O.U. 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 concertación aprobados o en trámite.

Artículo 28.- Consultas previas.

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

Artículo 29.- Informes urbanísticos.

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

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.

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

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en la L.S. y 168.3 del R.P.U.

3.- El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que

uneko hirigintzako legerian ezarritako finkaren gaineko eskubiderik eta betebeharririk aldatuko.

31. artikulua.- Plangintza interpretatzea dakarten kontsultak.

Hirigintzako txostenak edo zedulak eta planeamenduan ezarri diren zehaztapenak kontrajarriak direnean edo auzigai direnean, jaulki aurretik eskumena duen administrazio organoaren iritzia behar da. Organo horrek arazoa irizpen arrazoituaren bidez ebaziko du. Ebazpen horiek eranskin gisa sartuko dira ukitutako tresnan, plan honetan azaldutako prozedura betez.

32. artikulua.- Administrazioaren ondare erantzukizunari buruzko arauak

1.- Administrazioaren ondare erantzukizuna, txostenak edo zedulak emateko ondorioetarako, Administrazio Publikoen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 139. eta hurrengo artikuluek arautuko dute (urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak, administrazio publikoaren prozeduren araudia ondare erantzukizuneko gaietan, aldatu zuen lege hori).

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

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

b) Hirigintzako zedulak lotesleak dira administrazioarentzat eta administrazioarentzat, betiere maila handiagoko arauak ez ezatzen ez badituzte.

c) Hirigintzako zedulak etenda geldituko dira, edo erabat eta berez baliogabeak izango dira, funtsa ematen dien plangintzarekiko bereiztezin.

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. atala. *Lerrokadurak eta sestrak seinalatzea*

33. artikulua.- Prozedura eta baliozkotasuna.

1.- Interesdunek hiri lurzoruko edozein finkatan lerrokadurak eta sestrak adierazteko eska diezaiokete udalari, eta horretarako, udalaren lurzatiek 1/500 edo 1/1.000 eskalako planoaren kopia aurkeztu beharko dute, eta erakusteko eskatutako finka hori zein den adierazi.

2.- Dagozkion eskubide ordainketak ordaindu ondoren, interesdunari eguna eta ordua ezarriko zaizkio lerrokadurak eta sestrak egin behar diren tokian ezaltzeko. Eguna eta ordua udal teknikariak emango dio hamabost (15) eguneko epean, gehienez.

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

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA LIZENTZIAK

34. artikulua.- hirigintza lizentzia behar duten egintzak.

1.- Hirigintzako Diziplinaren Araudian adierazten diren jarduketetan eta beste honako hauetan lizentzia beharko da, sustatzailea edozein dela ere:

a) Obra lagungarrietan, hala nola, finkak, orubeak eta lurzoruak ixtea, babes hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta eraikuntzako gainerako elementu lagungarriak obretan paratzea, estalkiak, zabaltzak, fatxada amaierak edo hirigintzako elementu zehatzak (zerbitzuak hartzea, zoladura berritzea, eta abar) konpontzea eta errotuluak, guzki oihalak edo markesinak jartzea.

b) Jarduketak ezartzean.

c) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berri bat jartzean.

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

e) Lurzoru urbanizaezinean lurraldeko ustiapenari lotu gabe dauden bizitegi erabilera ezartzean.

f) Lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen lur erabilerei lotu gabeko bestelako erabilera ezartzean.

contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Quando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexos al instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en este Plan.

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

1.- La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por los art. 139 y siguientes de la Ley 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999 de 13 de enero, Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

2.- Al margen de lo anterior se establece el siguiente régimen de vinculación:

a) Los informes emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

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

c) Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, que les preste su base.

d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

Sección 2ª. *Señalamiento de alineaciones y rasantes.*

Artículo 33.- Procedimiento y validez.

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

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

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

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Además de los actos enumerados por el Reglamento de Disciplina Urbanística, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

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

b) La implantación de actividades.

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

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

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

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

g) Lurzoru urbanizaezinean dagoen finka bat zatitzean edo banantzean, indarrean dagoen plangintzak lurzatzitzeko gutxienezko azalera edo gutxienezko erabilera edo eraikuntzei eragitea xedatzen duenean.

h) Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraiki edo aldatzea.

i) Hiriguneko zuhaitzak moztea.

j) Ustiatzeko moduko zuhaitzia osatzeko zuhaitzak landatzea.

k) Suebakiak zabaltzea.

l) Putzuak egitea.

m) Kanpinak eta kanpalekuak instalatzea.

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

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

o) Lurzorua zabortegi moduan erabiltzea.

p) Ustiatzeari geoteknikoetarako edo arkeologi lanetarako laginak ateratzea.

2.- Lizentzia behar duten jarduera horiek ez dute inolako mugarik.

Eta, era berean, lizentzia beharko da lurlean edo lurpean eraikuntza jardueraren bat egin nahi izanez gero, eta batez ere luraren ezaugarri fisikoak aldarazten dituzten eraikuntza jarduerak egin nahi direnean, nahiz eta bertan berariaz ez jaso.

3.- Aurreko epigrafeetan zerrendatutako ekintzei dagokienez, udal lizentzia beharko dute udalerraren barruan dauden edozein motatako lurretan ondasun publikoak kudeatzen dituzten Estatuko, Autonomia Erkidegoko organoek edo Zuzenbide publikoko erakundeek sustatzen dituztenean. Hala ere, Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauko 28. artikuluan xedatutakoari jarraituz, lehentasunezko interesa duten errepideak egiteko, hobetzeko edo konpontzeko obrek, edo oinarritzko errepide sarean, eskualdeko errepide sarean edo tokiko errepide sarean egin beharrekoek ez dute udalaren alde aurreko kontrol ekintzarik pasatu beharko, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 84.1,b) artikuluan aipatzen den udalaren alde aurreko kontrol jarduketarik, hain zuzen.

Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, administrazio eskudunak obra publikoen proiektuen berri emango die eragindako udalei, proiektu horiek onartzen diren unean bertan.

4.- Aplikatuko behar diren lege xedapenetan oinarrituta administrazio publikoko gainerako organoek eman behar dituzten gainerako baimenetatik independenteak dira hirigintzako eskumenetatik eratorzen diren udal lizentziak.

5.- Aurreko epigrafeetan zehaztutako lizentzia eskatu eta lortzeak, hala ere, ez du kentzen indarrean dagoen legediaren arabera, eta hala badagokie, nahitaezkoak diren gainerako baimenak, txostenak eta abarrekoak lortzeko betebeharra.

6.- Hirigintza lizentziak mota hauetakoak izan daitezke:

6.1.- Lurzatzitzeko lizentziak.

6.2.- Obra lizentziak.

6.3.- Hirigintzako bestelako jarduketako lizentziak.

6.4.- Okupazio eta funtzionamendu lizentziak.

6.5.- Jarduera eta instalazio lizentziak.

35. artikulua.- Lizentziari emateko prozedura.

1.- Lizentziaren eskabidea aurkeztea.

a) Lizentziaren eskabideak Navaridasko (Araba) Udal Erregistro Orokorrean aurkeztu behar dira. Eskabide horiekin batera, eskabide horri erantzuna eman behar dioten organismo adina ale aurkeztuko dira.

Eskabidearen idazkiak xedatu diren datu guztiak izango ez balitu, sinatu duenari jakinaraziko zaio 15 eguneko epea duela hutsa zuzen

g) La división o segregación de una finca sita en el Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determina superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

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

i) La tala de árboles urbanos.

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

k) La apertura de cortafuegos.

l) La construcción de pozos.

m) La instalación de campings y acampadas.

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

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

o) La utilización de terrenos como vertederos.

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

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

3. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Organos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Sin embargo, según lo establecido en el art. 28 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, "las obras de construcción, mejora o conservación de carreteras clasificadas como de interés preferente o incluidas en la Red Básica, en la Red Comarcal o en la Red Local de carreteras, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1,b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la Administración competente pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados los proyectos de obras públicas en el momento de la aprobación de los mismos.

4. Las licencias municipales derivadas de las competencias urbanísticas son independientes de cualquier otro permiso o autorización que deba ser concedido por cualquier otro órgano de la Administración Pública en base a disposiciones legales de aplicación.

5. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

6. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

6.1. De parcelación.

6.2. De obras.

6.3. De otras actuaciones urbanísticas.

6.4. De ocupación y funcionamiento.

6.5. De actividades e instalaciones.

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

1. Presentación de la solicitud de licencia.

a) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Navaridas (Álava). Las mismas, deberán ir acompañadas de tantos ejemplares de la documentación indicada como organismos hubieren de informar la petición.

Si el escrito de solicitud no reuniera los datos que se han señalado, se requerirá a quien hubiere firmado para que, en un plazo

dezan edo nahitazeko agiriak gehi ditzan. Esango zaio ezen, hori egin ezean, beste inolako izapiderik gabe eskabide hori artxibatu egingo dela.

b) Erregistroan sartu eta hurrengo bost egunetan, aipaturiko organismo horietako bakoitzari agirien kopiak bidaliko zaizkio.

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

d) Obra txikietarako behar diren lizentziak hilabete bateko epean eman edo ezeztatu behar dira eta eraikuntza eraikitzeke edo eraldatzeko baimena bi hilabeteko epean, eskabidea Erregistro Orokorrean sartu zen egunetik aurrera.

e) Epe hauen zenbaketa artikuluko honen c) atalak xedatzen dituen 15 egunetan eten egingo da, hutsa jakinarazten denetik hasita.

## 2.- Txostenak.

Lizentzia emateko espediente guztietan txosten tekniko eta lege txostena sartu beharko dira.

## 3.- Lizentzien edukia.

a.- Arau hauek eraikigarritasunaren eta erabileraren baldintzei eta beste mota batzuetako baldintzei buruz xedatzen duten guztia lizentzia ematearen edukian sartuta dagoela ulertuko da. Lizentzien titularrek, gainera, eduki implizitua onartu behar dute. Eduki hori Arau hauek definitzen dute hurrengoan arabera: lurzoru mota eta erabilera, eta eraikigarritasuna eta erabilera.

b.- Arau hauen haustura ezin izango da arrazoitu lizentziaren edukia erabiltzean edo hutsean oinarrituta. Sustatzaileak, enpresariak eta obren zuzendari teknikoak lizentzia ematen duen administrazioa jo dezakete informazio bila. Informazioa hamabost eguneko epean eman beharko da.

c.- Baldintza bereziak lizentziarekin batera dagoen agirian edo lizentzia hori formalizatzeko edo jakinarazteko agirian adierazi behar izango dira.

d.- Edukiaren adierazpen grafikoa den neurrian, lizentziari onartutako proiektuaren ale bat gehituko zaio. Ale horrek udal eskudunen sinadura eta korporazioaren zigilua eramango ditu eta obraren beste edozein deskribapenen edo onartutako instalazioen gainean lehenetsuna izango du.

## 4.- Epeak.

a.- Obrei eta instalazioei dagozkien lizentziek bukatu beharreko epea zehaztuko dute. Aipaturiko epea eskatzaileak proposatzen duena izango da, baldin administrazioak gehiegizkoa irizten ez badio. Horrela izan ezean, administrazioak nahikoa dena adieraziko du, gauzatu beharreko obraren izaera eta garrantzia kontuan hartuta.

b.- Obrak eta instalazioak bukatzeko epea lizentzia eman dela jakinarazten denetik aurrera hasiko da. Obra sei hilabeteko epean hasi beharko da, hori jakinarazten den biharamunetik zenbatzen hasita.

## 5.- Administrazio isiltasuna.

Indarrean dagoen legeria aplikatuz eskatzaile batek isilbidez obra lizentzia eman zaiola uste duenean, Administrazio Publikoaren Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroren 26ko 30/1992 Legeak (urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatuak) 43. artikuluan ezarritakoaren arabera jokatu beharko du.

## 6.- Eskumena.

Lizentzia emateko eskumena udaleko alkatearena da, 781/86 testu bat eginaren 20. artikuluan eta Tokiko Araubideko Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legea aldatu zuen apirilaren 21eko 11/1999 Legearen 21 q) artikuluan ezarritakoaren arabera, indarrean dauden lerrun handiagoko hirigintzako xedapenetan ezarritako kasuetan izan ezik.

## 36. artikulua.- Lizentziaren titularraren betebeharrak.

1.- Ordenantzan ezarritako betebeharrak betetzera behartzen du titularrak:

a) Udalerrian jarduketak egiteko lizentziaren ondorioz sortutako gastu guztiak ordaindu behar dizkio udal administrazioari.

de 15 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos con apercibimiento de que, si así no lo hiciese, se archivará sin más trámite.

b) En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro se remitirán los duplicados a cada uno de los aludidos organismos.

c) Si resultaren deficiencias del proyecto técnico subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el último apartado de este artículo, para que dentro de los 15 días pueda subsanarlas.

d) Las licencias para obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción o reforma de edificación en el de dos, a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General.

e) El cómputo de estos plazos quedará suspendido durante los 15 días que señala el apartado c) de este artículo, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

## 2. Informes.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico.

## 3. Contenido de las licencias.

a. Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, y de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán, además, aceptar el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

b. No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario y el técnico director de las obras, podrán dirigirse a la administración que concede la licencia en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

c. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

d. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

## 4. Plazos.

a. Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo. En otro caso, señalará el que se considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

b. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de la concesión de la licencia. Deberá iniciarse en el plazo de seis meses, contado a partir del día siguiente a la notificación de la misma.

## 5. Silencio administrativo.

Cuando en aplicación de la legislación vigente un peticionario considere concedida la licencia de obra silencio, deberá seguir lo establecido en el art. 43 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

## 6. Competencia.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 20 del T.R. 781/86 y art. 21 q) de la Ley 11/1999, de 21 de abril de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, salvo en los casos previstos en las disposiciones urbanísticas vigentes de rango superior.

## Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.

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

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

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

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

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

2.- Aurreko paragrafoan aipatutako betebeharrak beteko direla bermatzeko, udal administrazioak eskatzaileari diru kopuru bat ezartzea, edo banketxeko abalaren bidez bermatzea, eska diezaiokete, lizentzia eman aurretik.

37. artikulua.- Lurraz zizteko lizentziak.

1.- Hirigintzako lurzatzite lizentzia emanda dagoela ulertuko da, baldin eta finkak edo lurraz berriro lurzatzitzeko, konpentsatzeko edo normalizatzeko erabakia hartu bada.

2.- Lurraz zizteko lizentziak lurzatiak zedarrizteko eta mugarriak jartzeko baimena ematen du. Lursail bat lizentziarik gabe, edo baimenean ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau haustetzat hartuko da, eta ondorioz, lurraz zizteko baimena kenduko da, eta gainera dagokion isuna ezarriko zaio. Horrez gain, egindako lurzatzitea legearen kontrakoa bada, dagokion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau haustea.

38. artikulua.- Urbanizazio obretarako lizentziak.

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

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

3.- Udalak hirigintzako lanei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak, lanak hasi baino hamabost (15) egun lehenago, gutxienez, noiz hasiko dituen jakinarazi eta gero, eguna ezarriko da zuinketa akta sinatzeko. Hirigintza obrak egiteko epea, aipatutako akta sinatzen den biharamunean hasiko da. Obrek irauten duten bitartean, Udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoak nahiz zaintza eta kontrol lanak.

39. artikulua.- Eraikuntza obren lizentziak.

1.- Eraikuntza lanetarako lizentziak emateko, egin nahi den jarduketak plangintzan eta aplikatu daitekeen gainerako araudian ezarritako teknika, neurri eta erabilera baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honakoak ere betetzen direla egiaztatzea behar da:

a) Lurzatziteko lizentzia duela, edo, lizentzia hori eskatzekoa ez den kasuetan, lurzati plangintzarekin bat datorrela.

b) Plangintzak ezarritako hirigintza kargak lurzatziteko egikaritze unitatean formalizaturik daudela.

c) Lurzatiak edo egikaritze unitateak ondorengo zerbitzuak dituela: ura, argia, estolda, espaloien zintarriketa eta galtzadaren zoladura, eta gainera, gauzatu den plangintzak eskatutako bestelako hirigintza baldintzak, urbanizazioa aldi berean egin daitekeela ziurta daitekeen kasuetan izan ezik, baldin salbuespen hori arau hauetan xedatutakoari jarraituz egin badaiteke.

d) Proposatutako erabilera hala eskatuz gero, jarduera lizentzia eskuratua duela. Orobat, lurzati edo ondasun higiezinari eragiten dioten legeko babes, lotesletasun edo zor araubide bereziak direla kausa behar diren sektoreko beharrezko baimen eta emakida guztiak ere lortuta dituela.

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

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

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

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

Artículo 37.- Licencias de parcelación.

1.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación.

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

Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.

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

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

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

Artículo 39.- Licencias de obras de edificación.

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, de dimensión y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

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

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

c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

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

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

g) Arau hauek eta aplika daitekeen garapen plangintzan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere beteta dituela.

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

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

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

5.- Ezingo da inolaz ere justifikatu legezko xedapenen, hirigintza arauen eta ordenantzen aurkako arau hausterik, administrazioaren isiltasuna edo lizentziaren edukia nahikoa ez dela argudiatuz, batez ere, eraikinek duten kokapenari, xedeari, kanpoaldeko itxurari edo neurriei edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola.

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

2.- Era berean, sustatzaileek, hamar egun (10) lehenago, gutxienez, eraikuntzako obrak noiz amaitzeko asmoa duten jakinaraziko diete udal zerbitzuei. Baldin eta adierazitako epean udalak ez baditu lan horiek kontrolatu, kontrola egiteari uko egiten diola ulertuko da. Udalaren kontrol horretatik kanpo gelditzen dira obraren segurtasuna eta kalitatea, eta honako hauek bakarrik kontrola ditzake udalak: proiektuaren betetzea eta lizentziaren bestelako ezaugarriak, hala nola, eraikinaren itxura, kokapena, azalera nahiz bolumena eta obren jarraipena. Dena den, obrak bertan behera uzteko agindua emango da, eta hala badagokio, kontrol tekniko bereziki egitea aginduko da, obraren izaera ikusita, ez bada behar bezala egiaztaturik azaltzen eska daitezkeen adituen zuzendaritza teknikoak.

41. artikulua.- Obra lizentziak iraungitzea eta etetea.

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

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

Obrari hasiera eman ez zaiola ulertuko da, baldin eta aipatutako 6 hilabeteko epean eraikuntzaren jarduera obraren % 15 baino gutxiago bada. Aipaturiko % 15 hori kalkulatzeko, gauzatze materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

b) Behin obrak hasi eta gero, sei (6) hilabete baino gehiagoz etenda gelditzen badira, hiru (3) hilabeteko luzapena eska daiteke. Luzapena behin baino ezin da eskatu, eta erabat justifikatuta.

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

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

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

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

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

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

5.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras.

1.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

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

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

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

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

Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de 6 meses la actividad constructiva sea inferior al 15 por ciento de la obra. Dicho 15 por ciento se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

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

Obra eten dela ulertuko da, baldin eta aipaturiko 3 hilabeteko epean eraikuntzaren jarduera obraren % 10 baino gutxiago bada. Aurreko kasuan bezala, hori kalkulatzeko, gauzatze materialaren aurrekontuan oinarrituko gara.

c) Obrak ez badira lizentzian ezarritako epean amaitzen. Epe hori baimen ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin geroratu baimena izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egunetik. Luzapen bakar bat eska daiteke, zeinek ezin izango baitu hamabi (12) hilabete baino gehiago iraun.

Epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira luzapenak.

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

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

42. artikulua.- Obra lizentziak ezeztatzea.

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

43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko lizentziak.

HAPO honetan onartutako jarduerak ez badute hirigintza edo eraikuntza lizentziarik, lizentzia espezifikoa beharko da. Aplikagarri diren kasu guztietan, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira baimen hori lortzeko izapideak.

44. artikulua.- Izapidetze bereziak.

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

2.- Alboko finketako zurkaitzak: eraisteko lizentzia eskatzerakoan edo eraiste obrek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoan iritzi alboko finkak zurkaizteko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina agiri (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, zuzendari teknikoak izango da eragindako kalteen erantzule zurkaitzak egiterakoan utzikieriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada. Zurkaitz horiek bide publikoak hartzen dutenean, lizentzia osagarri bat beharko da. Etxeren bat eraisteko, obretako zuzendari teknikariak aldameneko finkak nola dauden ikertu behar badu, etxe horietan sartzeko baimena eskatuko dio udalari, dagozkion egiaztatzeak egin ahal izateko. Sartzeko agindua alkatetzak emango du, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharez baliatuz. Era berean, udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeek eta bertan bizi direnei.

45. artikulua.- Jarduera eta instalazioei buruzko lizentziak.

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

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

Se entenderá que la obra se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10 por ciento. Se calculará como en el caso anterior en base al presupuesto de ejecución material.

c) Si no se terminasen las obras en el plazo establecido en la Licencia a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Podrá solicitarse una única prórroga por el plazo no superior a doce (12) meses.

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

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

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

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en este P.G.O.U., en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 44.- Tramitaciones singulares.

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

2.- Apeos de fincas contiguas: si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria. Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones.

1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 22, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.

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

3.- Jarduera eta instalazio lizentziek arau hauetan eta aplikagarri diren araudietan ezarritako hirigintza baldintzak bete beharko dituzte. Zenbait jardueratan, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babes-teari buruzko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoa bete behar denetan, Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, Foru Aldundiko organo aginpidedunen txostena eta oniritzia beharko da lizentzia eskuratzeko.

46. artikulua.- Okupazio edo funtzionamendu lizentziak

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

2.- Ondorengo egoera hauetan okupazio lizentzia beharko da:

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

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

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

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

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

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

c) Beste administrazio publiko adituen kargu (dagokion erabilera nahiz jarduketaren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko lizentziak edo baimenak.

d) Eraikinei edo jarduketei aplikatzekoak diren legezko zorrak, administrazio emakidak edo babes araudiak direla kausa beharrezko diren sektoreko bestelako administrazio baimenak, aldez aurretik horrelako baimenik jaso ez denean.

e) Ura eta elektrizitatea hornitzen duten konpainien agiriak, hartuneak eta sareak behar bezala daudela egiaztatzen dutenak.

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

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

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

5.- Sustatzaileak debekaturik dauka etxebizitzak eskuratzailerari ematea, hariak eta lehenengoz erabiltzeko lizentzia eskuratu arte.

6.- Baldin eta eraikin bat edo instalazio bat okupazio lizentziarik gabe irekitzen edo erabiltzen hasten bada, okupazio lizentzia nahitaezkoa denean, hirigintzaren aurkako arau haustea egingo da. Arau hauste hori larrira izango da erabilera legezkoa ez denean edo gertakizunak kontuan hartuta, legezkotzat jo ezin denean. Esandako guztiaz gain, hirigintzako antolamendua berrezartzeko behar diren gauzatze edo etete aginduak eman daitezke, instalazio edo eraikin kaltetua ixtea barne.

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

47. artikulua.- Xedea eta ondorioak.

1.- Obrak gauzatzeko eta eteteko aginduen bidez, udalak bere eskumena gauzatzen du, hirigintza antolamenduan egindako arau haustea berriro ezartzeko, eraikinen, instalazioen, lursailen, ekimen parti-

3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones esta sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.

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

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.- Queda prohibida, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

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

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

Artículo 47.- Objeto y efectos.

1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los



kularreko urbanizazioen eta kartelen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindurak zaintzeko duen eginkizuna betearazteko, eta, hala badagokio, urbanizazioaren interes publikoa eta indarrean dauden xedapenak kontuan hartuta, bere erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

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

3.- Obrak eteteko agindua ez bada betetzen, udalak behar diren neurriak hartuko ditu jarduera erabat eteteko. Horretarako, obran erabiltzeko prest dauden materialak eta makinak erretiratzea agin dezake; interesdunak ez baditu erretiratzen, udalak berak erretira ditzake, edo prezintatu eta obra horrek ahalbidetuko zituen erabilerak behin betiko eragotzi. Orobat, enpresa hornitzaileei energia eta ur hornidura eteteko eskatzea izango du.

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

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

##### 48. artikulua.- Kontserbatzeko betebeharrak.

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

##### 49. artikulua.- Artapen betebeharraren edukia

1.- Lurraren Legeak araututako kontserbazio betebeharraren barruan daude ondoko hauek:

a) Lurzoruen, urbanizazio partikularren, eraikinen, kartelen eta instalazioen baldintza partikularrak mantentzeko egiten diren lanak eta obrak, betiere aipatutako elementuen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa kontserbatzen direla. Lan eta obra horietan, eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardunbide egokia bermatzeko baldintza guztiak sartuko dira, bai eta elementu edo instalazio horietako osagaiak aldatzeko egiten diren ohiko lan eta obrak.

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

2.- Atal honetan araututako betebeharraren ondorioetarako, udalaren urbanizazio urbanizazio partikularrekin baliokidetu dira, baldin urbanizazio horiek mantentzea legez edo hitzarmenez hirigintzako erakundeei badagokie.

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

50. artikulua.- Segurtasun, osasungarritasun eta apaindurako gutxienezko baldintzak.

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

##### a) Urbanizazioetan:

Lurzati bakoitzaren jabeak du zerbitzu sareetako hartuneak mantentzeko erantzukizun osoa, behar bezala funtziona dezaten.

deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

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

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

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

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

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

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

##### Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por la L.S.

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

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

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

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

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

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

##### a) En urbanizaciones:

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

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

b) Eraikinetan:

Segurtasun baldintzak: eraikuntzak hesiek eta estalkiek babestuko dituzte uretik; eraikuntzen egituraren suteen aurkako babesa jarriko da eta erorketen aurkako babes elementuak ere egoera onean edukiko dira. Egituraren elementuak eraikinari eusteko eginkizuna beteko dutela ziurtatzeko eran artatuko dira; horretarako, korrosiotik eta agente erasotzaileengandik babestuko dira, bai eta zimenduak honda ditzaketan jarioetatik ere. Fatxadaren, estalkien eta hesien estaldura materialak ondo kontserbatu behar dira, pertsonak eta ondasunak arriskuan egon ez daitezzen.

Osasungarritasun baldintzak: zerbitzu sareak eta osasun instalazioak egoera onean edukiko dira, aireztapen eta argiztapen egokiarekin, euren xederako eta erabilerrarako gai direla bermatzeko. Bai eraikina bai inguruko espazio libreak garbi egongo dira, pertsonen kalteak eragin edo arriskuak ekar diezaioketen intsektu, parasito, karraskari eta kaleko animaliarik egon ez dadin.

Keak eta partikulak kanporatzeko gutxitze eta kontrol elementuak ongi funtzionatzen dutela zainduko da.

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

51. artikulua.- Udalaren lankidetzaz.

Babesteko interes berezia duten eraikinak babesteko behar diren obren kostua, aplikatu beharreko hirigintza legediak xedatzen duena izango da, horrela xedatzen baitu 6/1998 Legeak 19. artikuluan.

52. artikulua.- Kontserbaziorako gauzatze aginduak.

1.- Nahiz eta arau hauetan eta arauak garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, estetika nahiz turismo arrazoiak direla eta, Lurzoruaren Legean oinarrituta, kontserbatze eta eraberritze obrak gauzatzea agin dezake ondorengo kasuetan:

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

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

2.- Artikulu honetako a) idatz zatiaren kasuan, baoak, balkoiak eta begiratokiak edo fatxadako beste edozein elementu egitea agin daiteke, edo hala badagokio, fatxada dekoratzea. Halaber, egokitzapen, apaindura eta higiegi egokirako beharrezkoak diren neurriak ezar daitezke.

3.- Baldin eta kontserbazio obrak egitea jabearen badagokio, eta horrelako lanak egiten badira, edo obra horiek direla eta, higiezinaren balioak gora egiten badu, obra horien kostua jabeek ordainduko dute, euren ordaintzea dagokien mugaraino, eta ezarritako muga hori gaindituz gero, udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, euren funtsetatik ordainduko dute, interes orokorrekoa bada.

53. artikulua.- Maizterren kontserbazio betebeharrak.

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

2. atala. Katalogatuta dagoen ondarearen kontserbazio espezifikoa

54. artikulua.- Onura publikoko deklaratzeko.

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura interesekoak direnak katalogatzeak horiek guztiak kontserbatu beharra, babestu beharra eta zaindu beharra dakar. Jabeen dagokien, bai eta administrazio publikoari ere hein batean, aipatutako helburuak direla eta ondorioztatzen diren betebeharrak gauzatzea.

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

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

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

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

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

Artículo 51.- Colaboración municipal.

El coste de las obras necesarias para la conservación de los edificios en los que exista un interés general de conservación, será el que se establezca en la legislación urbanística aplicable conforme a lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 6/1998.

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación.

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

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

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

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

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

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

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

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública.

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

## 55. artikulua.- Katalogazioaren norainokoa

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

2.- Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen ganean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderaxoak, kableak, posteak edo markesinak, babesari buruzko planeamendu berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

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

4.- Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen den kontserbazio betebeharraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauek edo Babesari buruzko Planeamendu Bereziak agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legeriak edo aurreantzean onartzen diren legeek ezarritako dirulaguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

## 3. atala. Orubeen kontserbazio berezia eta aldi baterako okupazioa.

## 56. artikulua.- Artapen betebeharraren edukia

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

a) Hesiak: orube guztiak hesiz itxi behar dira, arau hauetan zehazten diren motatako hesien bidez.

b) Gainazalen tratamendua: istripuak eragin ditzaketen putzu edo zuloetan babesa jarriko da edo bestela bete egingo dira.

c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: orubea beti garbi-garbi egongo da. Ezin da egon gaixotasunen eramaile edo kutsatzaile eta kiratsen iturri diren animalia edo landareak bertan hazi edo bizitzea ahalbidetu dezaketen hondakin organiko eta mineralik.

## 5. KAPITULUA.- ERAIKUNTZEN AURRI EGOERA

## 1. atala. Aurri egoera adieraztea

## 57. artikulua.- Adierazpena noiz egin behar den.

Lurzoruaren Legeak xedatzen dituen kasuetan adierazi behar da eraikuntza bat aurri egoeran dela.

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

## 58. artikulua.- Aurri egoera adieraztea.

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

Eraikuntza aurri egoeran dela adierazteak berekin ekarriko du, automatikoki, Urbanizatu Gabeko Orube eta Lurren Erregistroaren sartzeari, Lurzoruaren Legean xedatutakoari jarraituz.

2.- Aurri egoera hurrengo kasuetan adieraziko da:

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

b) Eraikinaren egitura elementuek edo oinarrizko elementuek akidura orokortua agertzen dutenean.

c) Eraikina antolamendu egoeratik kanpo egoteagatik, eraikinean egin behar diren obrak baimendu ezin daitezkeenean.

3.- Jabeak udalak xedatu duena beteko ez balu, behartuta dagoenaren kontura egikarituiko du.

4.- Premia eta atzerapenean arriskurik egongo balitz, ziurtasun arrazoiak direla eta, udalak edo alkateak (bere ardurapean) ondasun

## Artículo 55.- Alcance de la catalogación.

1.- La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el Capítulo 5 de este Título.

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

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

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

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

## Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.

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

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

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

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

## CAPÍTULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

## Sección 1ª. Declaración de ruina

## Artículo 57.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos de la L.S.

Para los elementos e inmuebles sobre los que se incoe expediente de Calificación o de Inventariado, les es de aplicación la ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco y más concretamente su art. 36.

## Artículo 58.- Declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en la L.S.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad,

higiezinaren bizigarritasunaz eta bertan bizi direnek etxea uzteaz beharrezkoa dena xedatuko du.

59. artikulua.- Aurri egoera adierazteko prozedura.

Hirigintza Diziplinako Araudiaren 18.etik 28.era bitarteko artikuluetan xedatutakoa bete behar da.

#### 6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA SUSTATZEA

60. artikulua.- Hirigintzako betebeharrak betetzeko epea.

Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren jabeak dagozkion betebeharrak bete beharko ditu, eta ondorioz, izaera horretarako ahalmenak ondorengo epe hauetan eskuratu beharko ditu:

a) Arau hauek indarrean sartzean Plan Partziala onarturik duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetan lagapeneko, berdinbanatzeko eta urbanizazioko betebeharrak betetzeko epea, Plan Partzialean ezarritakoa izango da.

b) Bestela, epea Plan Partzialean xedatutakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da zortzi urtetik gorakoa izan, arau hauek indarrean sartzen diren egunetik aurrera kontatzen hasita, eta Plan Partziala behin betiko onartzen den egunetik lau urte igaro eta gero.

c) Hiri lurzorian mugatutako egikaritze unitateetan aipatutako betebeharrak betetzeko, epea honakoa izango da:

- Barne eraberrikuntzako plan berezia idazten bada, hor ezarritako epea. Dena dela, Plan Partzialearako, aurreko paragrafoan adierazitako epe mugak izango dira.

- Barne eraberrikuntzako plan berezia beharrezkoa ez den kasuetan, epea lau urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

d) Lurzatiak orube bilakatzeko eta lurzoru urbanizagarrian dagozkion eraikuntza lizentzia eskatzeko, epea sei urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

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

f) Ordezko arau hauek indarrean sartzean, orube izaera izango duten lurretan eraikuntza lizentzia eskatzeko, epea lau urtekoa izango da, une horretatik aurrera.

Egikaritze unitateetan, barne erreformako plan berezirik behar ez bada, epea sei urtekoa izango da, Arau hauek indarrean jartzen direnetik aurrera.

g) Eraikuntza obrak hasteko eta amaitzeko, epeak arau hauetako 41. artikuluan lizentziak iraungitzeko eta eteteko ezartzen direnak izango dira.

#### IV. TITULUA.- UDAL LURRALDEAREN HIRIGINTZA ZATIKETA ETA LURZORUAREN ARAUBIDE OROKORRA

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

61. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa sailkapenaren arabera.

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

62. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa kalifikazioaren arabera.

1.- Kalifikazio orokorrak lurraldea zonetan eta eremuetan zatitzen du. Horieta bakoitzerako, dagozkion erabilera orokorrak eta erabilera horien intentsitatea zehazten ditu. Orobat, erabileren araubidea zehazten du lur mota guztietarako.

Kalifikazio orokorra lurraldearen egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuekin, HPAREN 25. artikuluan definitua, eta lurzoru urbaniza ezineko areen mugaketarekin, lege testu beraren 36.a) artikuluan aginduak, eratzen da.

dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 28 del R.D.U.

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

Artículo 60.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del Suelo Urbano y Urbanizable deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, que a la entrada en vigor de las presentes Normas cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en este.

b) En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será:

- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en este, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.

- Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

d) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de seis años a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

e) Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares de un plan parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

f) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiaria merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.

g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 41 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

#### TÍTULO IV.- DIVISION URBANÍSTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1.- DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

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

1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias para las distintas áreas, se distinguen el Suelo Urbano, el Urbanizable y el No Urbanizable.

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

1.- La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 25 del R.P.U. y la delimitación de las áreas del suelo no urbanizable preceptuadas en el art. 36.a) del mismo texto legal.

Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

a) Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamendu zonak:

- Bizitegiak.
- Industriak.
- Hirugarren sektoreko baliabideak.
- Ekipamenduak

b) Sistema Orokorrak:

Bide komunikazioen sistema:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren errepide eta bideen jabari eta erabilera publikoko zonek osatzen dute, eta hurrengo sailkapena dute:

- Lehentasunezko Intereseko Sarea.
- Oinarrizko sarea.
- Eskualdeko bide sarea.
- Tokiko bide sarea.
- Auzo errepideen sarea.

Espazio libreak:

- Hiri parke publikoak.
- Kiroleko, kulturako, aisialdiko eta abarreko parkeak.

Komunitate ekipamenduak:

- Administrazioakoa.
- Dendak.
- Kultura eta irakaskuntzakoa.
- Osasunakoa.
- Gizarte laguntzakoa.
- Kiroletakoa.
- Ikuskizunetakoa eta aisialdikoa.
- Ereljiozkoa.
- Babes eta segurtasunakoa.
- Hilerriak.
- Hiri zerbitzuak.

Oinarrizko azpiegiturak:

- Urez hornitzea.
- Isurki likidoak saneatzea.
- Argindarrak hornitzea.
- Gasaz hornitzea.
- Oliobideak.
- Gizarte komunikazioa.

c) Lurzoru urbanizaezinaren zonak.

2.- Kalifikazio xehatuak zona bakoitzari dagozkion erabilera zehazten ditu. Lurzati bakoitzerako baimendutakoak adierazten ditu, eta bere erakuntza ordenantza espezifikoen bidez xehetasunez arautzen da.

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

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

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

b) Erabilera bateragarriak: berezko erabilerekin batera izateko moduan, eta bietako batek ere berezko dituen ezaugarri edo ondorioak galdu gabe, ezar daitezkeen erabilera.

c) Erabilera debekatuak: lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, Arau hauetako kalifikazioek edo Plan Partzial nahiz plan berezietako ordenantzak galarazten dituzten erabilera.

Orobat, erabilera debekatuak dira, nahiz eta berariaz galarazita ez egon, erabilera baimenduekin bateragarri ez direnak, erabilera intentsitatean edo moduan mugak jartzen bazaizkie ere.

4.- Lurraldearen Egitura Orokor eta Organikoaren eta Lurzoru Urbanizaezinaren Zona Banaketako Planoan ageri da kalifikazio orokorra.

Comprende las siguientes zonas:

a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:

- Residenciales.
- Industriales.
- Terciarios.
- Equipamientos

b) Sistemas Generales:

De comunicaciones viarias:

Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las Carreteras y los Caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava, clasificadas en:

- Red de interés preferente.
- Red básica.
- Red comarcal.
- Red local.
- Red vecinal.

De Espacios Libres:

- Parques urbanos públicos.
- Parques deportivos, culturales, recreativos, etc..

De Equipamientos Comunitarios:

- Administrativo.
- Comercial.
- Cultural y docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Espectáculos y recreativo.
- Religioso.
- Protección y seguridad.
- Cementerios.
- Servicios urbanos.

De Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Oleoductos.
- Comunicación social.

c) Zonas del suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hiri lurzoruaren sailkapen xehatua izenburu hori duen planoan zehaztuta dago.

63. artikulua.- Lurzoruaren zatiketa antolaketa xehearen arabera.

1.- HAPOaren lurzoruaren mota, zona eta eremuetan duten antolamendu xehetasunari begiratuta, ondorengo planeamendu eremu hauek bereizten dira:

a) Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamenduen hiri zonetan:

- Zuzeneko antolamenduko eremuak, zuzenean eta helburuaren arabera antolatuta. Zona horretarako HAPOak dakartzan xedapenak aplikatzeak ahalbidetzen du, beraz, horien garapena.

- Plangintza berezia duten eremuak, ezaugarri hau dutenak: alda-  
ketekin edo aldaketarik gabe, onartuta dagoen edo onartze bidean den aurreko antolamenduko plangintza eta kudeaketa xedapenak jasotzea.

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

b) Lurzoru urbanizagarrian:

- Plan partzialen bidez garatu behar diren lurzoru urbanizaezinezko sektoreak.

c) Edozein lur motatako Sistema Orokorretan:

- Arauetan sistema orokorraren elementu jakin batzuk plan berezien bitartez zehazki antolatu behar direla adierazten da.

2.- Garapeneko plangintza eremuak zedarritzea edo adieraztea plangintza eremuen planoan jasota dago.

64. artikulua.- Lurzorua hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.

1.- HAPOak ondorengo egoera hauetan zedarritzea zehazten eta aurreikusten du:

a) Zuzenean jarduteko hiri lurzoruak, egikaritze unitateetan sartu gabeak.

b) Zuzeneko antolamenduko lurreen kargak banatzeko egikaritze unitate jarraituak eta etenak. Horien zedarritzea udalaren erabakiaz egin behar da, HAPOari jarraituz.

c) Plangintza bereziko eremuetan kudeaketa egiteko egikaritze unitateak.

d) HAPOan xedatutakoari jarraituz zedarritu beharko diren beste testuren batera igortzen duen plangintza duten eremuak kudeatzeko egikaritze unitateak.

e) Egikaritze unitatean sartu gabeko horniketa jakinak kudeatzeko jarduera bakartuak.

2.- Kudeaketa eremuen planoak bere baitan ditu lur hiritarreko kudeaketa eremuen zedarritzeak eta aurreikuspenak.

## 2. KAPITULUA.- PLANGINTZAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN

65. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

1.- Lurraren Legearen 101. artikulua onorioetarako, eraikin, eraikuntza eta instalazioak plangintzarekin bat ez datozela esateko, ondorengo egoera hauetakoren batean egon beharko dira:

a) Antolamendutik kanpo: eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta indarrean dagoen hiri plangintzaren aurretik zeuden erabilerak, zeintzuetarako hiri plangintzak epe jakin batean desagertzea aurreikusten duen, lege honetan aurreikusitako sistema orokorren edo tokiko sistemen jardun isolatu, jardun integratu edo egikaritze jardun batean daudelako.

b) Hiri plangintzarekin bat ez datozenak: indarrean dagoen hiri plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, hiri plangintzak haiek desagertzea aurreikusten ez badu edo desagertzeko eperik ezarri ez badu.

c) Antolaketa xehekatua egin behar zaien area edo sektoreetan alde aurretik zeudenak.

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

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

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

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

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

Ambitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del P.G.O.U. las Normas para la zona de que se trate.

- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

Ambitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que el P.G.O.U. contienen, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

b) En suelo urbanizable:

Sectores de Suelo Urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

c) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

Remiten la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

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

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

1.- El P.G.O.U. determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

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

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del P.G.O.U.

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

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones del P.G.O.U.

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

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

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

Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 101 de la L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada

2.- La Calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del P.G.O.U. o en los planos de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

66. artikulua.- Antolamendutik kanpo dauden eraikinetan baimentzen diren obrak. (AK)

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

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraztera zuzenean bideratutakoak.

b) 1976ko apirilaren 9ko Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Berrituko (1976ko LAHALTB) 60.2 artikuluan xedatutako kasuak.

c) Lurraren Legean jasotako kasuez gain, finkaketakoak, baldin eta egiturazko elementuen edo forjen azaleraren %20 baino gehiagotan aldi batez edo segidan eraginik ez badu. Muga hori ez zaio inoiz aplikatuko aurreko artikuluko 1.a) idatz zatian aipatutako egoerari.

d) Gerta daiteke eraikinak, beren baitan, kalifikazioagatik baimendutakoekin bateragarri ez den erabileraren bat izatea. Halakoetan, eraikin hori lurzoru urbanizazinean baldin badago, erabilera bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie. Artikulu honetako 2.c) puntuan ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

2.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinetan, eraikuntzako esku hartze hauek baimenduko dira:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraztera zuzenean bideratutakoak.

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

c) Eraikinak lurzoru urbanizazinean egonez gero, aurreko bi paragrafoetan adierazitako lanak onartuko dira, nahiz eta eraikitzeke den tsitate mugak gainditu edo lur sailen tamainaren baldintzak ez bete.

Zabalkuntza —behingoan edo hainbat alditan egindakoa— Arau Subsidiarioak onartzean eraikita dagoen azaleraren %20koa izan daiteke gehienez ere, inoiz ere 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.

3.- Antolamendutik kanpoko itxura eta hesietan: antolamendutik kanpoko egoeraren kausak desagerraztera zuzenean bideratutako obrak baino ez dira onartuko.

### 3. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

67. artikulua.- Xedapen orokorra.

Lurraren hirigintzako araubidea, edozein sailkapen duela ere, indarrean dagoen hirigintzako legerian dagoena izango da. Legeri hori ondoko legeek osatzen dute: Lurraren eta Balorazioen Araubideei buruzko apirilaren 13ko 6/98 Estatuko Legeak (98 LL) eta Lurraren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Lege Autonomikoak (LL).

68. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurreko jarduketak.

1.- Plangintza burutzea zailtzen ez dutenean, LL-aren 37. artikuluan aipatzen diren behin-behineko eraikuntzak baimendu ahalko dira.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko baldintza hauek bete behar dira:

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

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

c) Eraikinen eraikuntza ezaugarriek behin-behinekotasun baldintza egokiak betetzea. Sistema desmuntagarriak erabili beharko dira.

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

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

Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación. (F.O.)

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

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

b) Los supuestos contemplados en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

c) Además en los supuestos contemplados en la L.S., las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20 por ciento de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a, del artículo anterior.

d) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2.- En los edificios disconformes con el planeamiento, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

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

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aun cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas.

La ampliación —por una vez o sucesivamente podrá alcanzar como máximo el 20 por ciento de la superficie construida, en el momento de aprobación de las N.N.S.S., siempre que no sobrepase nunca la edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.- En los Cierres o Vallados fuera de ordenación: Únicamente se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 67.- Disposición General.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística vigente y constituida por la estatal Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98) y la Ley autonómica 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (L.S.).

Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable.

1.- Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 37 de la L.S.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título de precario por el peticionario.

b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.

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

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

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

69. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitze betekizunak.

1.- Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurra erabat urbanizatuta egon aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Araudiko 41 eta 42.2 artikuluetan adierazita dauden bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira eta gutxienez urbanizazio kostuaren % 100eko bermea ekartzen bada.

Aipatutako 41. artikuluko 1.b idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarritzko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarritzko azpiegitura erabat gauzatzat jotzeko, urbanizazio proiektuaren eremu osoan edo gauzatzeko etapa bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lurzatietak sarbideetan izan ezik):

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak ezartzea eta bidezoruaren oinarria.
- d) Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ura banatzeko sarea.
- f) Argindarrak hornitzeko sarea eta telefono bideak.

- g) Argi publikoen sarea.
- h) Gasez hornitzeko sareak.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k) Lurra ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

2.- Egikaritze unitatearen barruan eraikitze lizentzia eskariren bat egitean aurkezten den eraikuntza proiektuan, sartuta egon behar da eraiki nahi den lurzatiak diren espazio libre pribatuak egokitzea.

Bi lurzati edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuak kasuan, lehenengo lizentziako eraikuntza proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, lurzatiak jabeek, nor bere partaidetza kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatzeko dutela bermatu behar da.

70. artikulua.- Hiri lurzoria urbanizatzearekin batera eraikitze betekizunak.

Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurra orube izan aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Araudiko 40. eta 41. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

1.- Egikaritze zuzenekoak.

Adierazitako 40. artikuluko 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da lizentzia eman aurretik fidantza jartzea tokiko legerian onartutako moduetako bat erabilita. Fidantzaren bidez, dagokion zatian, urbanizazioaren % 100 bermatu behar da.

2.- Poligonoetan eta jarduketan unitateetan.

Aipatutako 41. artikuluko 1.b) idatz zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarritzko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarritzko azpiegitura erabat gauzatzat dagoela jotzeko, urbanizazio proiektuaren eremu osoan edo gauzatzeko etapa bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lurzatietak sarbideetan izan ezik):

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak ezartzea eta bidezoruaren oinarria.
- d) Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ura banatzeko sarea.
- f) Argindarrak hornitzeko sarea eta telefono bideak.
- g) Argi publikoen sarea.
- h) Gasez hornitzeko sareak.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k) Lurra ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

Gainera, abal edo berme bat gordailuan utzi beharko du, gutxienez urbanizazioaren kostuaren % 50ekoa izango dena.

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

1.- Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y aportación de un aval de al menos el 100 por ciento del coste de la urbanización.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

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

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

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

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

1.- De ejecución directa.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 100 por ciento de la urbanización en la parte que corresponda.

2.- En polígonos y unidades de actuación.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

Además, deberá depositar un aval o fianza de al menos el 50 por ciento del coste de la urbanización.



71. artikulua.- Zehaztapenen lotesletasuna zuzeneko antolamendua duten eremuetan eta plangintza berezia duten eremuetan.

1.- HAPO honetako xedapenak erabat lotesleak dira eremu horietan.

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

3.- Helburuak aurreko paragrafoan aipatutakoak ez direnean, xedapenak aldatu nahi badira, beharrezko izango da barne eraberrikuntzako plan berezi bat onartzea. Plan horrek lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatu beharko du, bai eta eremuari dagozkion fitxetan berariaz ezarritako tokiko sistemak, oinarrizko hirigintza parametroak, eraikin motak, eta erabilera orokor eta xehatu bereizgarriak ere.

4.- Aurreko bi paragrafoetakoak ez den edozein aldaketa egiteko, HAPOa aldatu edo, hala badagokio, berrikusi behar dira.

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

6.- Aldaketa txikiak izapidetu ahal izango dira, besteak beste, bide trazatuen eta oinezko trazatuen definizioa doitzeko, egikaritze unitateen mugak aldatzeko eta kudeaketa fitxak zuzentzeko. Horretarako, aldaketa txiki horiek justifikatu eta definitzen dituen xehetasunezko azterlana onartu beharko du udalbatzak.

## V. TITULUA: ERABILEREN ARAUBIDEA

### 1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Hirigintza erabileraren definizioa.

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

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

73. artikulua.- Erabileren sailkapena.

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

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

1) Energi baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea

1.1. Nekazaritza

1.2. Abeltzaintza.

1.3. Basogintza

2) Industri ekoizpena

2.1. Industria

2.2. Artisautza eta artisau lanbideak

2.3. Konponketa zerbitzuak

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa

3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industri baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak

3.2. Handizkako salerosketa

3.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerosketa

4) Ekipamendua

4.1. Hezkuntza

4.2. Kulturaren arloa

4.3. Jolasak eta ikuskizunak

4.4. Osasuna

4.5. Gizarte laguntza

4.6. Kirola

Artículo 71.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1.- Las determinaciones de este P.G.O.U. son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2.- Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres y equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3.- Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormanorizados característicos.

4.- Cualquier alteración que no sea inscribible en los dos párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión del P.G.O.U.

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

6.- Se podrán tramitar pequeñas modificaciones que afecten a ajustes en la definición del trazado viario o peatonal, la delimitación de Unidades de Ejecución, correcciones en las Fichas de Gestión, etc... con la aprobación por parte de la Corporación Municipal del Estudio de Detalle que justifique y defina estas pequeñas modificaciones.

## TÍTULO V: RÉGIMEN DE USOS

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 72.- Definición de uso urbanístico.

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

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación urbanística vigente.

Artículo 73.- Clasificación de usos.

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

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

1) Producción de recursos primarios no energéticos

1.1. Agrícolas.

1.2. Ganaderos.

1.3. Forestal

2) Producción industrial

2.1. Industria

2.2. Artesanía y oficios artesanos

2.3. Servicios de reparaciones

3) Almacenes y comercio mayorista

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

3.2. Comercio mayorista.

3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento

4.1. Educación

4.2. Cultural

4.3. Recreativo y espectáculos

4.4. Sanitario

4.5. Asistencial

4.6. Deporte

- 4.7. Erlijioa
- 4.8. Administrazioa
- 4.9. Zaintza eta segurtasuna
- 4.10. Hiri zerbitzuak
- 4.11. Hilerrriak
- 5) Hirugarren sektorea
- 5.1. Bulegoak
- 5.2. Merkataritza
- 5.3. Ostatuak
- 5.4. Jolasekoa
- 6) Bizitegiak
- 6.1. Famili etxebizitza
- 6.2. Etxebizitza kolektiboa
- 7) Gune libreak
- 7.1. Hiri inguruko parkea
- 7.2. Hiriko parkea
- 7.3. Lorategiak
- 7.4. Oinezkoentzako guneak
- 8) Komunikazio bideak eta garraioak
- 8.1. Bideak
- 8.2. Trenbideak
- 8.3. Aireko garraioa
- 9) Oinarrizko azpiegiturak
- 9.1. Zerbitzu sareak eta instalazioak
- 9.2. Gizarte komunikazioa
- 10) Bestelako erabilerak:
- 10.1. Apaintzeko elementuak
- 10.2. Itxiturak eta hesiak
- 10.3. Publizitate estatikoa
- 10.4. Seinaleztapen elementuak, mugarriak, zedarriak eta abar.

74. artikulua.- Erabileren taldekatzea.

1.- Aurreko sailkapena alde batera utzita, erabilerak beste era batera ere taldeka daitezke: bereizgarri dituzten ezaugarri komun fisiko edo juridikoek zehaztutako multzo osagarrietan, alegia.

2.- Taldekatze mota hauek daude:

a) Erabilerak gauzatzeko eraikuntza edo instalazioak behar diren edo ez kontuan izanda:

- Eraikuntzako erabilerak
- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak

b) Lurraren titulartasunaren arabera:

- Jabetza publikoko erabilera
- Jabetza pribatuko erabilera

c) Espazio batean kokatzeko aukera kontuan izanda:

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

d) Lurzati, lur sail edo eraikin bakarrean aldi berean hainbat erabilera egiten direnean, bakoitzaren garrantziari begiratuta:

- Erabilera nagusia
- Bigarren mailako erabilera
- Menpeko erabilera

## 2. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN EKOIZPENARI LOTUTAKO ERABILERA

75. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industri erabilera), ezta biltegikoak ere.

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

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

- 4.7. Religioso
- 4.8. Administrativo
- 4.9. Protección y seguridad
- 4.10. Servicios urbanos
- 4.11. Cementerios
- 5) Terciario
- 5.1. Oficinas
- 5.2. Comercio
- 5.3. Hospedaje
- 5.4. Recreativo
- 6) Residencial
- 6.1. Vivienda familiar
- 6.2. Vivienda colectiva
- 7) Areas libres
- 7.1. Parque suburbano
- 7.2. Parque urbano
- 7.3. Jardines
- 7.4. Areas peatonales
- 8) Comunicaciones y transportes
- 8.1. Viarias
- 8.2. Ferroviarias
- 8.3. Aéreas
- 9) Infraestructuras básicas
- 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
- 9.2. Comunicación social
- 10) Otros usos:
- 10.1. Elementos ornamentales
- 10.2. Cerramientos y vallados
- 10.3. Publicidad estática
- 10.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

Artículo 74.- Agrupamiento de los usos.

1.- Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:

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

- Usos constructivos.
- Usos no constructivos.

b) Según la titularidad del suelo:

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

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

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

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

- Uso principal.
- Uso secundario.
- Uso servidor

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

Artículo 75.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas -excluidos los recursos energéticos o mineros-, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufacteros.

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:

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

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

1.2.1. Autokontsumorako oinarriko jarduketak:

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

Txerri azienda: 4 buru.

Behi edo zaldi azienda: 2 buru.

Ardi edo ahuntz azienda: 5 buru.

10 untxi ama

20 hegazti.

1.2.2. Lurraren erabilerari lotutako abeltzaintza ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiategiak, baldin eta abereen elikaduraren % 50 baino gehiago lotutako ustiapenetako nekazaritza ekoizpenetik lortzen bada.

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

1.2.3. Lurraren erabilerari ez lotutako abeltzaintza ustiategiak.

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

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

1.2.4. Arrain hazkuntzarako erabilerak

Baimen eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egoeraren azterlana ere aurkeztu behar da. Azterlan horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur emaria, urbazterretan egin beharreko jarduerak eta abar azaldu behar dira.

1.2.5. Bordak, itxirurak eta beste eraikuntza tradizionalak batzuk.

Artzaintzari lotutako eraikin tradizionalak dira. Eraikitzeo, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarri jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeo moduan.

1.2.6. Abereentzako uraskak.

Abereek beste inork erabiliko ez duen ura hornitzeko eraikuntzak dira.

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

1.3. Basogintzakoak: mendiak, basoak nahiz basoetako larreak kontserbatzea, babestea, ustiatzea, etab. helburu duten jarduerak.

### 3. KAPITULUA.- INDUSTRIA PRODUKZIOA

#### 76. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Industria ekoizpenerako erabileratzat hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketarik aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketarik aurrera eramatea helburu duen erabilera.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

2.1. Industria: industri prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.1.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketarik.

2.1.2. Eraldatze industriak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jarduerari lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketarik egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak.

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

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

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

4 cabezas de ganado porcino.

2 cabezas de ganado vacuno o equino.

5 cabezas de ganado ovino-caprino.

10 conejas madres

20 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

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

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

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

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

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

1.2.4. Usos piscícolas

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

1.2.5. Bordas, cercados y otras construcciones tradicionales.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo. Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

1.2.6. Abrevaderos de ganado.

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

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

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

### CAPÍTULO 3.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

#### Artículo 76.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

2.1. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

2.1.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.1.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Honela sailkatzen dira:

2.1.2.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntzako industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

2.1.2.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lursailaren % 50 baino gehiagoko azalera.

2.1.2.3. Industria arriskutsua. Lur azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den gunetatik 2000 metroko distantzia eskatzen dion industria.

2.1.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako jardueri lotuta dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketarako egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak (zerrategiak, animalietako edo nekazaritzako produktuak tratatzeko lantegiak, dolareak, upelategiak eta abar).

Honela sailkatzen dira:

2.1.3.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

2.1.3.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza eta basogintza industriak.

2.2. Eskulanak eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikiak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

2.3. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: etxeko kontsumoko objektuak konpontzeko edo tratatzeko funtzio nagusia duten jarduerak, zaharbertzeko edo aldatzeko asmoz, baina hasierako izaera galdu gabe (EJSNeko 67 eta 97. zenbakiak, etxeko tresna elektrikoaren konponketak, garraio ibilgailuak, ikuztegiak, tindategiak eta abar).

2.3.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak

2.3.1.1. Konponketa elektromekanikoak.

2.3.1.2. Txaparen eta pinturaren konponketak.

2.3.1.3. Automobilak ataltzeko eta gordetzeko lantegiak

#### 4. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETAK

77. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Biltegi eta handizkako merkataritza erabileratzat hartzen dira honako jarduera hauek: jarduera lokabeak —edota produkzioko jarduera nagusi bati lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak—, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegitratzeko helburua badute, bai eta handizkako merkataritzarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

2.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industri baliabideak (merkataritzakoak ez direnak) ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak eta siloak. Lehen sektoreko baliabideen eta industri ekoizpenaren erabilerari zuzenean (espazioan eta funtzionalki) lotutako biltegitratze jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.1.1. Nekazaritzako ustiatzei lotutako biltegiak.

2.1.2. Industri biltegiak.

2.2. Handizkako salerosketa: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko edo industri ekoizpeneko erabileretako produkzio ustiatzeekin lotu gabeko merkataritzarako biltegitratzeak, baita funtzioz lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatu gabeko biltegiak eta handizkako salerosketa.

2.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatu biltegiak eta handizkako merkataritza.

2.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako merkataritza.

2.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

Se establece la siguiente clasificación:

2.1.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup>. de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m<sup>2</sup>.

2.1.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup>. de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50 por ciento de la superficie del terreno donde se asiente.

2.1.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2000 m.

2.1.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

2.1.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup>. de superficie construida.

2.1.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup>. de superficie construida.

2.2. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

2.3. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

2.3.1. Talleres de reparación de vehículos

2.3.1.1. Reparaciones electromecánicas.

2.3.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

2.3.1.3. Desguaces y depósito de automóviles

#### CAPÍTULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 77.- Definición y clases.

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

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

2.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

2.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

2.1.2. Almacenes industriales.

2.2. 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:

2.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

2.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

2.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

2.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

2.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea: Bota egin diren eta, hala denean, erabiltzen ez diren gaien biltegi-ratzea eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, etab.) (Ez dira sartzen hiri eta industri hondakin solidoak).

## 5. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA

78. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ekipamenduen erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharriak asetzeko helburua duten jarduerak.

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

2.1. Hezkuntza: araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza ez arautuaren nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.

2.2. Kulturakoa: jakintza mantentzeko eta transmititzeko jarduerak.

Honako azpimota hauek ditu:

2.2.1. Kultur informazioa (museoak, liburutegiak, artxiboak eta abar).

2.2.2. Naturari buruzko erakusketak (zooak, lorategi botanikoak eta abar).

2.3. Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta jolasa sustatzen dutenak.

Sailekapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

2.3.1. Jendearen parte hartzea duten jolas jarduerak (azokak, jolas parkeak eta abar).

2.3.2. Jendearen parte hartzerik gabeko jolas jarduerak (ikus-kizunak).

2.4. Osasuna: anbulatorioan nahiz ospitalerata, laguntza medikoa eta kirurgi zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

2.5. Gizarte laguntza: gizarte zerbitzuen bidez, pertsonen osasuneko ez den laguntza ematea.

2.6. Kirola: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

2.7. Erlijiozkoa: nor bere erlijioa erritoak egiteko jarduerak.

2.8. Administrazioak: organo publikoek, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio jarduerak.

2.9. Herritarren zaintza eta segurtasuna: nazioaren defentsarako, ordena publikoari eusteko eta hiritarrak babesteko jarduerak.

2.10. Hiri zerbitzuak: hirigintzaren aldetik beharrezko hiri zerbitzu publikoak (garajeak, hiltzeak, handizkako azokak eta abar) hornitzeko jarduerak.

2.11. Hilerrak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erretzeko jarduerak.

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

## 6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA

79. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

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

2.1. Bulegoak: administrazio zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza eta informazio zerbitzuak, etab. ematea eginkizun nagusi duten hirugarren sektoreko jarduerak.

Administrazio publikoko bulegoak multzo honetatik kanpo gertatzen dira.

2.2. Merkataritza txikizkako salmentaren bidez, saltokian bertan kontsumitzeko janari eta edarien salmentaren bidez, edota partikularren zerbitzuen bidez, jendea salgaiez hornitzeko jarduerak.

2.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

## CAPÍTULO 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- Definición y clases.

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

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

2.1. 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.

2.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se subdivide en las clases siguientes:

2.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.).

2.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.).

2.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

2.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.)

2.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

2.4. 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.

2.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

2.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

2.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

2.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

2.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

2.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.)

2.11. Cementerios: actividades tendientes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

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

## CAPÍTULO 6.- TERCIARIO

Artículo 79.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

2.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Se excluyen las oficinas destinadas a la Administración Pública.

2.2. 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.

Saillkapeneko hirugarren maila osatzen dute hurrengo mota hauek:

2.2.1. Elikagaiak saltzen ez dituzten dendak

2.2.2. Elikagai dendak

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

2.3. Ostatuak: pertsoneri aldi baterako ostatu emateko jarduerak.

2.3.1. Hotelak eta aparthotelak.

2.3.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak.

2.4. Jolas jarduerak: aisialdirako eta jolaserako, jendearen parte hartzea duten jolaserako jarduerak (kasinoak, jokorako gelak, dantza-lekuak, diskotekak eta abar).

## 7. KAPITULUA.- ETXEBIZITZA

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Bizitegi erabileratzat hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorak emateko jarduera.

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

2.1. Famili etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira.

Lurzatian duen antolamenduari eta eraikin motari begiratuta, mota hauek bereizten dira:

2.1.1. Familia bakarreko etxea: lurzatian etxe bakarra egiten denean.

2.1.1.1. Familia bakarreko etxe isolatua

2.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxea

2.1.1.3. Familia bakarreko ilarako etxea

2.1.2. Familia anitzeko etxea: lurzati bakoitzean hainbat etxe egiten direnean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikatu dakiekeen etxe multzokatuak direnean.

2.1.2.1. Familia anitzeko etxe isolatua.

2.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxea.

2.1.2.3. Familia anitzeko ilarako etxea.

2.2. Etxebizitza kolektiboa: familiazat hartu ezin daitekeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra (komentua, ikasle egoitza eta abar).

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

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

3.- Familia bakarreko etxebizitza bakartutzat joko dira honakoak: karabanak, mobilhome direlakoak, eta kanpintzat hartzen ez den edozein lekutan eraikitzen diren etxe aurrefabrikatuak. Leku horiek kanpin diren edo ez jakiteko, dekretu honi begiratu behar zaio: 41/1987 Dekretua aldatzen duen 178/1989 Dekretuari, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzkoari.

## 8. KAPITULUA.- LORATEGIAK

81. artikulua.- Eremu libreak.

1.- Gune libreen erabilera zuhaitzak landatzeko eta lorategiak izateko diren lursailak dira. Lursail horien xedeak ondoko hauek izango dira: biztanleen osasuna, atseden eta aisialdia bermatzea, hirialdeen giro baldintzak hobetzea, ibilgailuentzako bideak babestu eta inguratzea, umeen jolasak ahalbidetzea eta, oro har, hiriaren itxura hobetzea.

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

2.1. Hiri inguruko parkea: hiriaren kanpoaldeko basoa, hiritarrek gozatzeko eta natura hurbil izateko moduan egokitua.

2.2. Hiriko parkea: aisialdirako eta atseden hartzeko lekua, hiriko osasungarritasuna eta ingurumen kalitatea hobetzea helburu duena.

2.3. Lorategia: lorategi hiritartu txikiak, honakoak helburu dituztenak: biztanleek gozatu eta atseden hartzea, inguruneke itxura eta

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel

2.2.1. Comercio no alimentario

2.2.2. Comercio alimentario

2.2.3. Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

2.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

2.3.1. Hoteles y Aparthoteles.

2.3.2. Campamentos de turismo o campings.

2.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.

## CAPÍTULO 7.- RESIDENCIAL

Artículo 80.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

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

2.1. 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:

2.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

2.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada

2.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada

2.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera

2.1.2. 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.

2.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

2.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

2.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

2.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias estudiantiles, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la definición contenida en el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

## CAPÍTULO 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 81.- Áreas libres.

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

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

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

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

2.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato

apaingarritasuna hobetzea, ingurumena babestea, eta bideen lagungarri izatea.

2.4. Oinezkoentzako guneak: espazio urbanizatuak barneratzen ditu; horien artean, zolatutako guneak lorategiei gailentzen zaizkie.

3.- Espazio librean sistema orokorra eta toki sistema, hauek baino ez dute eraturiko: kalifikazio orokor eta zehatzeko planoetan berariaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko espazio libreek.

Bestelako barrutiak ezin izango dira espazio libretzat jo.

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

1.- Espazio librean sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilera publikoak diren hiriko eta hiri inguruko parkeetan, honako erabilerak onartuko dira:

a) Kirol, kultura edo aisialdi ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 2,50 metrokoa bada) eta haien zerbitzu lekuak (mahaiak eta aulkiak dauden tokiak).

c) Lur gaineko aparkaleku eta bideak.

d) Lur azpiko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2.- Aurreko instalazioetako bakoitzak izan dezakeen gehieneko okupazioa kalifikatutako lur azalera osoaren %5ekoa izan behar da.

3.- Nolanahi ere, aurreko paragrafoko a), c) eta d) puntuetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak HPAn 25.1.c) artikuluan eskatzen den gutxienezko estandarra bete beharko du.

83. artikulua.- Espazio librean sistema lokaleko lorategietan baimentzen diren instalazio eta eraikuntzak.

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

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

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

## 9. KAPITULUA.- KOMUNIKAZIOAK ETA GARRAIOAK

84. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Komunikazio eta garraioko erabileratzen hartzen dira jarduerak hauek: pertsonak eta garraioko ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

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

2.1. Bidekoak: pertsonen eta salgaien errepideko garraioa ahalbidetzen duten jarduerak.

Azpimota hauek bereizten dira:

2.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

2.1.2. Landa bideak: otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauak, Arabako landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzkoak, 2. artikuluan zehazten dituenak.

2.1.3. Oihanbideak eta baso pistak: aurreko puntuan jasotzen ez diren gainerako bideak.

2.1.4. Udal kaleak: errepidetzen hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

2.1.5. Oinezkoentzako kaleak: pertsonen joan-etorrirako baino ez diren bideak.

2.1.6. Zerbitzu bideak eta bide pribatuak.

2.1.7. Pertsonen eta salgaien garraioko terminalak.

y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario

2.4. Areas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

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

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre.

Artículo 82.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

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

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

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5 por ciento de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del R.P.U.

Artículo 83.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1.- En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2.- La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20 por ciento de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el R.P.U.

## CAPÍTULO 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 84- Definición y clases.

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

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

2.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

2.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

2.1.2. Caminos rurales: son los así definidos en el artículo 2 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

2.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

2.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

2.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

2.1.6. Caminos de servicio y privados.

2.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

2.1.8. Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.

2.2. Trenbideak: trenak ibiltzeko lur eta azpiegiturak.

Mota hauek ditu:

2.2.1. Bideen zona: trenbideek eta horien instalazio osagarriek hartzen dituzten lurak.

2.2.2. Trenbide zona: tailerren, nasen, biltegien eta, oro har, trenaren mugimenduari zerikusituzena duten instalazioen zona.

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

2.3. Airekoak: aireko garraiorako lurak eta azpiegiturak.

85. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estaliak eraikitzeke baldintzak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren araudian aparkaleku estalientzat zehaztutako diseinu eta kalitate baldintzak eta Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuko ebazpenak bete beharko dituzte ibilgailuen aparkaleku estaliek.

#### 10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK

86. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

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

2.1. Zerbitzu sare eta instalazio teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lursailak.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

2.1.1. Ur hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabileratarako ura ponpatu, bideratu eta tratatzeko diren lursailak hartzen ditu barruan, eta azpimota hauek ditu:

2.1.2. Argindarraren hornidura: hemen sartzen dira energia elektrikoak ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformatzailaetarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lursailak.

2.1.3. Isurki likidoen tratamendua: hemen sartzen dira hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegiatarako erabiltzen diren lursailak.

2.1.4. Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena: hemen sartzen dira hondakin solidoen hondakindegia eta tratamendu instalazioetarako erabiltzen diren lursailak.

2.1.5. Gas hornidura: hemen sartzen dira gasa ekoizten duten zentralak eta banaketa sarea.

2.1.6. Oliobideak: hemen sartzen dira petrolioa edo petroliotik eratorritako produktuak garraiatzeko sare gisa erabiltzen diren lurak.

2.2. Gizarte komunikazioa: hemen sartzen dira uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lursailak.

3.- Arau Subsidiario hauetan xedatzen diren zerbitzuak Foru Sarearen errepideen paralelo ezarri behar direnean, ZERBITZU OROKORREN LERROan egin behar dira, hala xedatzen baitu ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoaren Errepideei buruzkoak. Lerro hori 4 metroko zerrenda da, dagokion errepidearen lur berdinketaren kanpoko mugatik 4 metrora kokatuta dagoena.

#### 11. KAPITULUA.- BESTE ERABILERA BATZUK

87. artikulua.- Bestelako erabilera.

Erabilera mota hauek bereizten dira:

10.1. Apaintzeko elementuak.

10.2. Itxiturak eta hesiak

10.3. Publizitate estatikoa

10.4. Seinaleztapen elementuak: zedarriak, mugarri kartografikoak eta abar.

2.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

2.2. Ferroviarias: comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles.

Comprende las siguientes clases:

2.2.1. Zona de viales: que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

2.2.2. Zona ferroviaria: constituida por talleres, muelles y almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

2.2.3. Zona de servicio ferroviario: que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2.3. Aéreas: comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo.

Artículo 85.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

#### CAPÍTULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 86.- Definición y clases.

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

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

2.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

2.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro e incluye las subclases:

2.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

2.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

2.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

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

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

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

3.- Cuando los servicios previstos en estas Normas Subsidiarias deban ocurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, deberán hacerlo por la denominada LINEA DE SERVICIOS GENERALES, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Dicha línea se desarrolla en una franja de 4 m. medida hacia el exterior a una distancia de 4 m. de la arista exterior de la explanación de la carretera correspondiente.

#### CAPÍTULO 11.- OTROS USOS

Artículo 87.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguiente:

10.1. Elementos ornamentales.

10.2. Cerramientos y Vallados

10.3. Publicidad estática

10.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.



**VI. TITULUA: ERAIKUNTZARI BURUZKO ARAU OROKORRAK****1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK***1. atala. Oinarrizko definizioak*

88. artikulua.- Hirigintza eta eraikuntza parametroen definizioak.

1.- Antolamenduak ezarritako aprobetxamendua gauzatzen duten aldagaiak dira hirigintza parametroak.

2.- Eraikin baten bolumen fisikoa eta horrek eraikina dagoen lurzatiarekin duen erlazioa definitzen duten aldagaietara deitzen zaie eraikuntza parametro.

3.- Arauek defini ditzakete parametroak, eraikuntzaren diseinu grafikoaren bidez edota ordenantza idatzien bidez.

89. artikulua.- Lurzatiaren eta eraikuntzaren definizioa.

1.- Arau hauen ondorioetarako, mugatua eta erregistratua dagoen lur unitate fisikoaren zatia da lurzatia.

2.- Bizitzeko, ekipamendurako, zerbitzuak eskaintzeko, industria moduan edo nekazaritza eta abeltzaintza helburuetarako eraikitzen dena da eraikina. Eraikinak egitura funtzional eta fisikoa eduki behar du, banakakoa eta norbera izan behar du eta sarbide bateratua eduki.

a) Eraikin nagusia: erabilgarritasunaren, egituraren nahiz zuzenbidearen aldetik bere funtzioa betetzeko berezko funtsa duena da.

b) Eraikin osagarria: eraikin nagusiaren menpe dagoena da. Ez du bere funtzioa betetzeko banakotasunik.

3.- Eraikin nagusia (edo eraikin nagusiaren eta osagarriaren multzoa) lurzati bati (edo batzuei) lotuta dago, eta ezin da haren-gandik bereizi. Eraikina eraikitzerakoan jarraitu diren eraikigarritasun baldintzetan eta bestelako baldintzetan behar bezala erregistraturik gelditu behar da ezaugarri hori.

*2. atala. Oinarrizko eraikin motak*

90. artikulua.- Motak.

1.- Zonetako araudiak honelako oinarrizko eraikuntza ereduak erabiltzen ditu:

a) Eraikuntza bakartua, lurzati baten barruan dagoena. Eraikuntza horren fatxadako planoek ez ditu aldameneko jabetzak ukitzen.

b) Horma bitartekoen arteko eraikuntza, lurzati bakar batean egindako eraikuntza izan eta gutxienez alboetako mugekin eraikin lerro bateratuak badituena.

Eraikuntza hori, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (familia bakarreko etxebizitza erabilera).

c) Binakako eraikuntza: eraikuntza eredu honetan, eraikinek mehelinak dituzte muga bateratu batean, eta isolatuta daude beste muga guztietan.

2.- Zona bakoitzeko arau espezifikoek erabakitzen dute eraikin bakoitza zein oinarrizko eraikuntza ereduakoa den, bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera.

*3. atala. Antolamendu sistemak*

91. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Espazio bat antolatzeko eta okupatzeko era nahiz hiri identifikatzeko modu bereizgarria, eta itxura morfologiko berezia lortzeko arauen multzoa da antolamendu sistema.

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

a) Bideko lerrokadura.

b) Eraikuntza bakartua.

c) Bolumentria berezia.

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

4.- Eraikinaren kanpo aldean toki irekiak nagusi diren hiri morfologia da eraikin isolatuko antolamendu sistema. Toki ireki horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete.

**TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES***Sección 1ª. Definiciones básicas*

Artículo 88.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.

1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 89.- Definición de parcela y edificación.

1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

2.- Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio auxiliar: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

*Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos*

Artículo 90.- Clases.

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior edificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

*Sección 3ª. Sistemas de ordenación*

Artículo 91.- Definición y clases.

1.- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

2.- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

a) Alineación a vial.

b) Edificación aislada.

c) Volumetría específica.

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

4.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o

Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrokatzean ez lurzatioko beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoiz hori gerta daitekeen. Eraikinaren eta hura hartzen duen lurzatiaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere ingurukoaren arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

5.- Bolumentria espezifikoko antolamendu sistemetan formari dagozkien kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharrianetan oinarrituz egiten da, batez ere, eraikuntzaren antolamendua, irizpide funtzionalei jarraiki. Mota honetako eraikuntzak, nahiz eta forma aldetik aurreko antolamendu sistemekin antzekotasun batzuk izan, beraien lurzatiarekiko antolatutako eraikuntzak dira.

6.- Hiru antolamendu sistemetan bi erataraz defini daiteke eraikuntzaren itxura zehatza:

a) Adiera bakarreko konfigurazioaren bidez; plangintzan grafikoki azaltzen denean.

b) Konfigurazio malguaren bidez: lurzatiari aplikagarri zaizkion hirigintza eta eraikuntza parametroen bidez garatzen denean eraikuntza proiektua (ordenantza idatzia).

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

92. artikulua.- Azalera eraikigarria guztira.

Barruti batean, edo hala badagokio, lurzati batean, guztira eraiki daitekeen azalera adierazten duen balioa.

93. artikulua.- Eraikitako azalera guztira.

1.- Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean benetan eraiki diren azalaren batura da.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenean onartutako neurketa irizpideak erabiliko dira eraikin bateko azalera eraiki osoa neurtzeko.

3.- Neurketa horretatik kanpo geldituko dira hauek:

a) Erabilera publikoa duten ataripeak eta arkupeuz osatutako behe solairu hutsak.

b) Solairu azpiko estalkipe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariotzat edo etxebizitzari lotutako trastelekutzat erabiltzen bada.

Bestela, 1,50 metroko altuera libretik neurtzen hasiko da eraikitako azalera osoa (obra proiektuan azalera hartarako sarbiderik azaltzen ez bada ere).

94. artikulua.- Hiri lurzorua eta urbanizagarriaren irabazizko hirigintza aprobetxamenduak.

1.- Oro har, irabazizko hirigintza aprobetxamendua ondokoa da: berezko eraikuntza tipologia eta erabilaren azalera eraikigarri osoaren (betiere metro karratu eraikietan adierazia) eta dagokion lursailaren proiektio horizontaleko azalaren arteko erlazioa, jabetza eskubidearen gauzatze gisa.

Aprobetxamendu motak, definizioak eta neurtzeko moduak 6/1998 Legean eta Lurraren eta Hirigintzaren 2/2006 Lege Autonomikoan daude jasota.

2.- Komunitateak, erakunde publikoek burututako hirigintzaren ondorioz sortzen diren gainbalioetan parte har dezan, horrela egingo da:

- Hiri lurzorua kasuan, indarreko plangintzan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren ehunekoa udalari dagokio.

Birgaitze lanak baldin badira, udalari lehendik eraikita zegoen hirigintzako eraikigarritasunaren gaineko igoeraren ehunekoa bakarrik egokituko zaio.

- Lurzoru urbanizagarriaren kasuan, indarreko plangintzan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren ehunekoa udalari dagokio.

3.- 2/2006 Legearen ondorioetarako, indarreko antolamenduak xedatzen duen hirigintza eraikigarritasuntzat hurrengo hartzen da:

a) Hiri lurzoruan.

- Indarrean dagoen legediaren arabera ezarri ziren egikaritze unitateetan sartuta dauden lurren kasuan, unitatearen eraikigarritasun osoa azalera zatituta.

b) Lurzoru urbanizagarrian.

- Sektorearen batez besteko eraikigarritasuna.

privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

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

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

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

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

## CAPÍTULO 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 92.- Superficie edificable total.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Artículo 93.- Superficie edificada total.

1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

3.- Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o esta destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

Artículo 94.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como naturalización del contenido del derecho de propiedad.

Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritas en la Ley 6/1998 y en la Ley 2/2006 Autónoma de Suelo y Urbanismo.

2.- La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se llevará a efecto en la siguiente forma:

- En suelo urbano corresponde al Ayuntamiento el porcentaje de la edificabilidad urbanística prevista en el planeamiento vigente.

En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corresponderá al Ayuntamiento el porcentaje del incremento de la edificabilidad urbanística sobre el anteriormente edificado.

- En suelo urbanizable corresponde al Ayuntamiento el porcentaje de la edificabilidad urbanística prevista en el planeamiento vigente.

3.- A los efectos de la Ley 2/2006 se entiende por edificabilidad urbanística prevista en el planeamiento vigente:

a) En suelo urbano.

- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución establecidas conforme a la legislación vigente, la edificabilidad total de la unidad dividido por su superficie.

b) En suelo urbanizable.

- La edificabilidad media del sector.

4.- Egikaritze unitate batean antolamenduak onartutako eraikigarritasunek egikaritze unitate horretako jabe guztiek jabetzan izan ditzaketanak gainditzen baldin badituzte, jardun duen administrazioari egokitu ko zaizkio soberakinak.

5.- Soberakin horiek egikaritze unitateetan sartuta ez dauden lurren jabeak konpentsatzeko erabil daitezke, jabe horiek toki zuzkidurei edo sistema orokorrei atxikita daudenean.

6.- Administrazioak edo aurreko zenbakian adierazitako jabeek egikaritze unitate horren urbanizazio kostuetan parte hartuko dute, dagozkien eraikigarritasunen ehunekoaren arabera.

7.- Jabe guztiek benetan dituzten eraikigarritasunak antolamenduren arabera eskura zezaketena baino txikiagoa denean, urbanizazio kostua murriztuko zaie eta murriztapen hori gauzatu ezin daitekeen eraikigarritasunaren balioaren berdina izango da. Burutu ez den urbanizazio horren kostua kenduko da eraikigarritasuna gauzatzeko eta eragin duen administrazioak ateratzen den aldea ordainduko du.

8.- Jardunaren berezko betebeharrak eta zamak eragindako jabeen artean proportzioan banatuko dira. Berdin gertatuko da planeamendutik ateratzen diren etekinekin.

9.- Egikaritze unitatean jabari eta erabilera publikoko ondasunak baldin badaude eta doako lagapenetik ez baldin badira lortu, azalerari dagokion hirigintza eraikigarritasuna ondasunen jabea den administrazioarena izango da.

95. artikulua.- Eraikigarritasun koefizienteak.

Eraikigarritasun motak:

1.- Fisikoa edo gordina: eraikita edo eraikitze dagoen sabai azalera osoa, bai sestra gainean bai sestra azpian.

2.- Hirigintzakoa: lurralde eremu jakin baterako hirigintzako antolamenduak ezarritako irabazizko erabilera eta jardueri dagokien eraikigarritasun fisikoa (eremu horretarako aurreikusitako edo badauden dotazio publikoen eraikigarritasun fisikoa ez da hemen sartzen).

3.- Ponderatua: erabilera bakoitzeko hirigintzako eraikigarritasuna kasu bakoitzean ezartzen diren berponderazio edo homogeneizazio koefizienteekin biderkatzearen emaitzen batura da.

4.- Batezbestekoa: Eremuaren eraikigarritasun ponderatu osoa eremu horretako azalera osoarekin zatitzearen emaitza den koefizientea.

96. artikulua.- Bizitegietakoa dentsitatea.

1.- Bizitegietan, etxebizitza dentsitatea adierazten da. Barruti batean eraiki daitekeen etxebizitza kopuruaren eta barruti horren azalera osoaren (lurzati eraikigarriak eta tokiko sistemak barne) arteko erlazioa da bizitegi dentsitatea.

2.- Aurreko parametroaren ordezkoi nahiz osagarri, ondorengo hauek artean bat erabil daitezke, antolamendu sistemaren eta eraikin motaren arabera:

- Etxebizitzak har dezakeen gutxieneko lurzati azalera: orube batean eraiki daitekeen etxebizitza kopurua lortzen da, lurzatiaren guztizko azalerearen eta haren arteko erlazioaren bitartez.

### 3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROAK

1. atala. Lurzati eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.

97. artikulua.- Mugak.

1.- Lurzati mugatzen duten lerro perimetralak dira lurzati mugak.

2.- Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga. Aurreko mugaren bestaldeko muga da atzeko muga. Beste muga guztiak alboetako muga dira.

3.- Lurzati bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

98. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

HAPoak edo hura garatuko duten planek jartzen dituzte lurzatiaren muga edo muga neurriak dira.

4.- Cuando las edificabilidades permitidas por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la mismas, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

5.- Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales.

6.- La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a las edificabilidades que les correspondan.

7.- Cuando las edificabilidades permitidas por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanización en cuantía igual al valor de la edificabilidad no materializable, deduciéndose el coste de la urbanización precisa para materializar la edificabilidad y no ejecutada, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

8.- Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

9.- Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, la edificabilidad urbanística correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Artículo 95.- Coeficientes de edificabilidad.

Tipos de edificabilidad:

1.- Física o bruta: la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante.

2.- Urbanística: edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado (se excluye la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito).

3.- Ponderada: es la suma correspondiente de los resultados de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso por los coeficiente ponderación u homogeneización que se establezcan en cada caso.

4.- Media: El cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito.

Artículo 96.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptado, por la:

- Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

### CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable

Artículo 97.- Linderos.

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 98.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por el P.G.O.U., o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

Ezarritako parametroak betetzen ez dituzten loteak sortzen dituzten lurzati banaketarik edo gehitzerik ezingo da egin.

99. artikulua.- Gutxieneko lursail eraikigarria.

HAPOak edo hura garatuko duten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxieneko lurzattia da. Beraz, azalera txikiagoko lurzati-tietan ezin da ezer eraiki.

100. artikulua.- Lurzatiaren gehieneko eta gutxienezko azalera, zatikatze lanetarako.

1.- HAPOak edo beraren garapenerako planetan zehaztutakoa da. Arau Subsidiario hauek behin betiko onartu eta gero eraturako lurzati berriek izan beharreko gehieneko eta gutxienezko azalera adierazten du.

2.- Bi parametro horiek betetzen dituzten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

101. artikulua.- Eraikuntza eta lurzatiaren arteko harremanak.

Eraikinak dituzten fincak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi beharko da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu, banandutako zatia jabetza eta erabilera publikorako erabiltzen ez bada behintzat.

*2. atala. Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.*

102. artikulua.- Lurzatiaren erreferentzia planimetrikoen definizioak

Eraikinaren proiektzio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoek. Honakoak erabiltzen dira:

a) Lerrokadura: erabilera publikorako bide edo espazio libre publikoetarako lurzoruen eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamenduak zehazten du lerrokadura. Eraikinak dituzten lurzati-tietan, lerrokaduraren beste definizioen bat egon ezean, honakoa izango da lerrokadura: lurzattia ixten duen lerroa edo aurreko muga osatzen duen (hala dagokionean) eraikinaren fatxadaren lerroa.

b) Eraikin mugakideak: aldameneko lurzati-tietan dauden eraikinak dira.

103. artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Lursailetik altxatuta, eraikinak duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren altuera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoek. Honako erreferentziak erabiltzen dira:

a) Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestrenaren bestelako definizioirik ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatze obra gauzatu aurretik lursail-eko guneeek duten altuera erlatibo da.

c) Nibelazio kota: Hirigintza lanak gauzatzeko eta altuera neurtzeko +0 erreferentzia kotatzat erabiltzen den altuera.

104. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Ondoko eraikigarritasun erreferentziak erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzattia mugatzen duena.

b) Fatxada plano: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen plano edo plano bertikalak. Fatxada planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irtegunetara eta teilatu hegal eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntza lerro: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, zein mugarriri begi dagoen.

d) Mehelina eta mehelin fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri, lurzatti bat bere lurzatti mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

105. artikulua.- Metroak mugara:

1.- Fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbi- lenaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 99.- Parcela mínima edificable.

Es la establecida por el P.G.O.U. o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Artículo 100.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

1.- Es la establecida por el P.G.O.U. o por los Planes que lo desarrollen, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Artículo 101.- Relación entre edificación y parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

*Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela*

Artículo 102.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean las siguientes:

a) Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 103.- Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Se emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 104.- Definición de las referencias de la edificación.

Se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita un parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que de frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 105.- Separación a linderos.

1.- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- Gerta daiteke HAPOak, eraikinetik alboetako nahiz atzeko mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitatek onena lortzea; eta c) lurzatiak al baitoki irekiri handiena izatea.

106. artikulua.- Atzeraematea.

1.- Eraikinen lerroaren eta lerrokaduraren arteko lur zerrendaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxieneko balioa izan dezake. Mugetarainoko tartea neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzeraemangunea ere.

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

107. artikulua.- Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Eraikinen fatxaden arteko distantzia da eraikinen arteko tartea. Arauetan jasotzen bada, bete egin behar da distantzia hori, eraikinak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

108. artikulua.- Sakonera eraikigarria.

Eraikin bateko barruko fatxada non kokatu behar den kopuruz (ez grafikoz) adierazten du. Fatxadaren puntu bakoitzaren eta lerrokaduraren arteko distantzia lerrokadurarekin perpendikularki neurtuz zehazten da kokagune hori.

109. artikulua.- Eraikuntzaren mugimendu area.

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

3. atala. *Eraikinak lurzatia okupatzeko parametroak eta baldintzak.*

110. artikulua.- Azalera okupagarria.

1.- Eraikuntzak okupa dezakeen lurzatiaren azalera eraikigarria da azalera okupagarria.

2.- Azalera okupagarria honela adieraz daiteke:

a) Kokapenaren, mugetarainoko tartearen eta atzeraemanguneeen erreferentziak bateratuta.

b) Gehieneko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lurzatiaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da.

Okupazio koefizienteak gehieneko okupazioa adierazten du; alabaina, parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehieneko okupazioa.

c) Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

3.- Fatxadako planoek plano horizontalean egiten duten proiektzioaren perimetroa da eraikuntzak okupatutako azalera.

111. artikulua.- Lur saileko azalera librea.

Okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzea ez den eremua.

4. atala. *Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.*

112. artikulua.- Eraikinaren altuera.

Lurretik ateratzen den zatiaren dimentsio bertikala da eraikin baten altuera. Altuera neurtzeko unitate metrikoak edo eraikinaren solairuak erabili behar dira.

113. artikulua.- Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak

Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek planeamenduak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinak hartu behar ditu.

114. artikulua.- Jatorrizko kota.

1.- Planeamenduak jartzen du eta altuera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurra bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Eraikinaren beharrianak edo lursailaren ezaugarriak direla kausa, altuera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten

2.- En aquellos casos en que el P.G.O.U. establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es este, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 106.- Retranqueo.

1.- Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2.- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 107.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 108.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 109.- Área de movimiento de la edificación.

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

*Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

Artículo 110.- Superficie ocupable.

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.

b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

c) Gráficamente en los planos de ordenación.

3.- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Artículo 111.- Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.

*Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios*

Artículo 112.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

Artículo 113.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 114.- Cota de origen.

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2.- Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la

ataletako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da altueraren neurketa.

115. artikulua.- Eraikinaren altuera.

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

a) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko alde (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoak elkartzen diren guneraino dagoen altuera.

b) Garaiera osoa: eraikineko goihabe garaiereraino dagoen distantzia.

c) Teilatu hegalararen garaiera: teilatu hegalararen muturreko puntu behegeraino neurtutako altuera.

2.- Gehieneko garaieraren zenbatekoa: planeamenduak eraikinaren altuerarako jarritako mugako balioa.

3. Altuera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak izango dira gehieneko onargarriak.

116. artikulua.- Solairu kopurua.

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) dira.

117. artikulua.- Altuera baldintza kontuan izatea.

Altueraren baldintzetan gehienekoa bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela altuera horretara arte heldu gabe eraikitzea. Hala ere, udalak gehieneko garaierara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitzo.

118. artikulua.- Altuera gainditzen duten eraikuntzak.

1.- Erlaitzaren gehieneko altueratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira, oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehenez %50eko malda izango dute.

b) Eskailera kaxak eta igogailuen etxolak erlaitza baino hirurehun eta berrogeita hamar zentimetro (350 cm) baino gorago bukatuko dira gehenez.

2.- Halere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Arau Teknologikoek ezartzen duten altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak hala eskatzen duelako.

119. artikulua.- Solairuaren altuera.

Elkarren segidako bi solairuren forjen goiko aldearen arteko distantzia bertikala da solairuaren altuera.

120. artikulua.- Solairuaren altuera librea.

Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko teilatuaren forjaren beheko aldearen, edo, dagoenean, sabai aizuneko beheko aldearen arteko distantzia bertikala.

121. artikulua.- Oinplanoa.

1.- Estalkiaz gain, jarduera bat gauzatzeko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2.- Arau Subsidiarioek oin mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

a) Sotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiago eraikineko beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua.

Garaiera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Erdisotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko planoak behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko planoak kota horren gainetik duen solairua da.

Erdisotoaren erabileraren araberkoa izango da garaiera librea, baina, betiere, berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxienezko absolutua izango du.

medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

Artículo 115.- Altura del edificio.

1.- Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta - exceptuando áticos y entrecubiertas - con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2.- Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

Artículo 116.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 117.- Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Artículo 118.- Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50 por ciento

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 119.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 120.- Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 121.- Planta.

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Sestra gaineko ointzat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lureko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c) Behe solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagok lureko plano eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

d) Solairua: beheko oina sabaiko forjaren gainetik dagoen oina. Solairu oinaren altuera libre erabileraren eta lurzoru motaren arabera-koa izango da.

e) Teilatupea: eraikin bateko azken oina. Eraikitako azalera beste oinena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereiziak izaten ditu fatxadak.

f) Estalkipea: azken oinaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko oina. Batzuetan, txapitula forma izaten du. Solairu bat teilatupekotzat hartzeko, teillatu hegala kotatik solairuaren forjatuaren goialderaino gehienez ere metro bateko distantzia egon behar da.

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

#### 4. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK

##### 122. artikulua.- Definizioa.

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearren eraikuntzari eta gainerako hiri eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira baldintza estetikoak.

##### 123. artikulua.- Aplikazioa.

Udal lizentzia behar duten jarduera guztiei aplikatzen zaizkie baldintza estetikoak.

Kapitulu honetan arautuko dira baldintza estetikoak.

##### 124. artikulua.- Hiriko estetika babestea.

1.- Udalari dagokio hiriaren irudia eta paisaia naturala defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo paisaia naturalaren eragina izan dezaketen jarduerak udalaren irizpideen arabera izan beharko dute.

Aurretik aipatutakoak betetzeko, tradiziozko eraikuntza teknikak imitatzen dituzten materialak eta eskualdekoak ez diren herri arkitektura estiloak imitatuz eraikinak egitea debekatuko da.

2.- Eraikin berriak eta lehendik dauden aldaketek bere inguruneke ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Horretan, Lurzoruaren 2/2006 Legearen 75.3 artikuluan xedatutakoari jarraitu behar zaio.

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

3.- Plan partzialek, plan bereziek edo xehetasunezko azterlanek frogatuko dute forma aldetik unitate koherenteak lortu direla, inguruarekiko eraginaren ikerketen bidez. Eraikinen begiratze puntu ohikoenen ikuste mugak, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko silueta bereizgarriak, eta inguruaren ezaugarri, foku puntu, zuhaitzi eta eraikin garrantzitsuen oinarritzat hartuz arrazoituko da azkenean hartzen den erabakia. Gutxieneko alderdi hauek bildu behar ditu erabakiak:

a) Espazio irekien sistema (berdeguneak eta bide handiak) eta espazio itxien sistema (plazak, kaleak eta oinezkoentzako ibilbideak) errespetatu behar ditu.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50 por ciento) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de la clase de suelo.

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

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

#### CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

##### Artículo 122.- Definición.

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

##### Artículo 123.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo.

##### Artículo 124.- Salvaguarda de la estética urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

2.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.3 de la L.S. 2/2006.

A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Eraikinak bide perimetraletatik ikus daitezzen eta begiratzeko puntu ohiko eta garrantzitsuenetarako ikuskera izan dezaten, non eta nola kokatuko diren erabakitzeak irizpideak izan behar ditu.

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

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

125. artikulua.- Fatxadak.

1.- Eraikitzeak fatxadaren eragina duenean edo ondoan edo alboetan banan banango babesa duten eraikinak daudenean, fatxada berriaren eraketa alde aurretik dauden fatxadei egokituak zaio, eraikin berriaren eta ondokoaren arteko eraketako erreferentzia lerroak (erlaitzak, teilatu hegala, inpostak, hegalkinak, zokaloak, itxiturak, etab.) bateratuz.

2.- Edonola ere, fatxadetako konposizioetan, hutsuneen eta tarte trinkoen arteko proportzioaren eta erritmoen irtenbideak hurrengoei egokituak zaizkie: eraikinaren eta inguruko tipologia ezaugarriei, eta katalogatutako eraikinen ezaugarri espezifikoiei (horrelakorik egonez gero eta horien hurbiltasunak horretara behartuz gero).

3.- Alboetako eta atzealdeko fatxadek aurrealdeko fatxadaren antzeko osaketa baldintzak eta materialak izango dituzte.

126. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.

Eraikuntzetako behe solairuan eragina duten obrak gainerako fatxada errespetatuz egin behar dira.

127. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

1.- Katalogatu gabeko eraikinetan, dagoen fatxada baten ezaugarriak alda daitezke, betiere dagokion proiektuaren arabera, baldin eta arkitektura multzoaren emaitza eta mugakideekiko harreman orekatsua ziurtatzen bada.

2.- Dauden terrazak edo balkoiak ixteko baimena eman daiteke, fatxada osoaren proiektu batean xedatutakoaren arabera. Proiektu hori eraikinaren komunitateak edo jabeak aurkeztu behar du.

3.- Terrazak edonola itxi diren eraikinen kasuan, udalak jabeek itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaieke.

4.- Dauden eraikinetan, persiana bilgarrietarako nahiz eguzki oihaletarako ezin daiteke kanpo buruaitxaturik erabili, baldin eta eraikineko jabe guztiek hutsune guztietan eredu berberari jarraitzeko erabakia hartu ez badute.

128. artikulua.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak.

1.- Eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak dira irtenguneak edo hegalkinak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, terraza estaliak eta hegalkin itxiak. Horien definizioak honako hauek dira:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den barea, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere ehun zentimetro (100 cm) zabal da eta ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) luze. Balkoia kontzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikineko babes elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi bati, ehun eta berrogei zentimetro (140 cm) baino luzeagoa denean balkoi korritua daitezen zaio.

c) Terraza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtengunea, azken kasu horretan baldin aurreko idatz zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den terrazak galeria irekia edo etxe egutera du izena.

d) Hona hemen zer hartzen dugun begiratokitatzat: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 125.- Fachadas.

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 126.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 127.- Modificación de fachadas.

1.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 128.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

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

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acris-



aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik ehun (100) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

e) Hegalkin itxiak: begiratokiak ez diren fatxadaren irtununeak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere.

2.- Sartuta dauden terrazen sakonera ez da horien altuera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

129. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtengune baimenduak.

Lerrokaduratik ateratzen diren irtenguneez hurrengo baldintzak beteko dituzte:

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

b) Espaloien sestraren gainean gutxienezko garaiera libre hiru ehun eta berrogeita hamar zentimetrokoa (350 cm) da.

130. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu hegalek.

Kanpo lerrokaduratik erlaitzek eta teilatu hegalek izan dezaketen gehieneko irtengunea ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrokoa da, zona bakoitzeko berariazko araudiak murriztapen handiagoa xedatzen ez badu.

131. artikulua.- Markesinak.

Arau hauen eremuan galarazita dago markesinak eraikitzea.

132. artikulua.- Aurrealdeak eta erakuslehoak.

Hurrengoek ezin dute beheko solairuan kanpo lerrokadura gaintitu: hamabost zentimetro (15 cm) baino gehiago duten irtenguneez, dendetako edozein apaingarri motak, atariak edo bestelako elementuek. Espaloiak hirurogeita hamabost zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtengunerik baimenduko.

133. artikulua.- Olanak.

Eguzki olana mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloien sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo lerrokadurari dagokionez, gehienez ere, espaloien zabalera hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gaintitu. Eta, betiere, dauden zuhaitzak errespetatu behar dituzte.

134. artikulua.- Hesiak.

1.- Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan (Arabako Lurralde Historikoko Errepide Sailekoa, errepide horien mugakideak diren itxirei buruzkoa) ezarritakoa bete beharko da.

2.- Orubeetan nahiz udalak hala xedatzen dituen lursail guztietan hesien bidez itxitura iraunkorrek jarri behar dira. Hesiak lerrokadura ofizialean ezarriko dira, eta osagai dituzten materialek egonkortasuna eta egoera onean irautea ziurtatu behar dute.

3.- Lurzatiak elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan. Elementu horiek, gehienez ere, laurogei (80) zentimetroko altuera izango dute, eta nahi izanez gero, berrehun (200) zentimetroko osatu daitezke, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez.

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

4.- Pertsonen edo animalien lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez ixtea ez da inola ere baimenduko.

5.- Lurzoru urbanizaezinean, finkak gehienez ere 1,5 metroko altuerako hari edo sare eta zutoinekin (abelazkuntzakoa) itxiko dira soil-soilik. Salbuespena egingo da zertarako den ikusita segurtasun neurri bereziak behar direnean.

6.- Landare itxiturak: mugatik –edo, hala badagokio, lerrokaduratik– gutxienez 50 cm atzerago jarriko dira eta haien hegadak ezin du bide publikoa hartu.

talado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

Artículo 129.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 130.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 131.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

Artículo 132.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 133.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 134.- Vallados.

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

2.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

3.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

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

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

6.- Cierres vegetales: Se retranquearán un mínimo de 50 cm. respecto al lindero o en su caso alineación, sin que el vuelo pueda invadir la vía pública.

## 135. artikulua.- Zuhaitzak babestea.

1.- Espazio publikoan dauden zuhaitzak babestu eta artatu egin beharko dira, nahiz eta eremu horrek ez eduki berdegunearen edo aisialdirako eta lasaialdirako espazioaren kalifikazioa; beraz, oro har, debekatuta dago bertako zuhaitziak moztea udal mugarte osoan. Ezinbestean zuhaitz batzuk kentzea beharrezkoa denean, ahalegina egingo da zuhaitz gazteenak eta txikiak izan daitezzen kentzen diren horiek.

2.- Bide publikoetan galtzen diren arbola guztiak ahalik eta lasterren ordezkatu behar dira.

3.- Obrak arbolaren batean, publikoan zein pribatuan, eragina izan dezakeenean, dagokion lizentzia eskaeran adierazi behar da, eta eman beharrek gaur eguneko egoeraren plano tipografikoetan bere kokapena adierazi. Horrelakoetan, eta obrek irau bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

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

**VII. TITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEKO HIRIGINTZA ARAUAK**

## 136. artikulua.- Zonak

Araun ondoretarako, ondoko zonetan banatzen da eremua:

**A) BEREZIKI BABESTU BEHARREKO LURZORU URBANIZAEZINA**

1. zona. Natur edo kultur balio bereziko zona, natur intereseko areak.

Navaridasko udal mugartean ekologi, paisai eta natur balio apartak izategatik eraikuntza jarduketetatik babestu behar diren aldeak dira, hala ere, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza erabilera tradizionalak gauzatu ahal izango dira bertan.

Hemen Navaridasko karraskala dagoen lurra sartzen dira, zonako jatorrizko landaretza potentzialeko arrastoak daudelako bertan, baita Navaridasko aintzira ere, natur interesa daukalako.

2. zona. Lurrazaleko urak eta ibai eta erreken bazterrek babestea.

EAEko Ibai eta Erreken Ertzak antolatze Arloko Plan Partzialean zehaztutako zonak dira.

Zehazki, Navaridasko aintziraren eta Mayor edo Los Abarrojos ibaien eta azken ibai horretara ematen duen Rubialgas erreken babesek osatzen dute. Era berean, Navaridasko aintzira EAEko Hezeguneen Arloko Plan Partzialean inbentariatuta eta babestuta dago. Haren deskribapena artikuluko honen amaieran jasotzen da.

Erretiroak hauek dira:

Navaridasko aintzira 50 m., Mayor ibaia eta Rubieladas erreka (bat egin arte), 15 m. (1. maila, arroa 10 eta 50 km<sup>2</sup> artean). Mayor ibaia, hirigintzako garapen berrien potentzialarekin (SAU), 15 metro eraikuntzetara eta 5 metro urbanizaziora. Bat egin ondoren, 30 metro.

3. zona. Basokoa, erabateko babesekoa eta inguruen interesekoa.

Basoa den edo izan daitekeen lurra da, kokapeneko eta ekologiako ezaugarri fisikoengatik eraikuntza eta urbanizazio jardun orotatik babestu behar dena.

**B) LURZORU URBANIZAEZIN BABESTUA.**

Lurzoru urbanizaezina, babes berezia ez daukana baina bere izaera edo etorkizuneko garapena hipotekatzen dituzten erabileretatik babestu behar dena,

4. zona. Nekazaritza eta abeltzaintza zona eta landazabalak.

Nekazaritza lurzoria da, aldapak %12koak baino txikiagoak dira eta litologi baldintza bereziak ditu, beraz, ez dago muga berezirik eraikuntza jardueretarako edo erabileretarako, hau da, muga bakarrak

## Artículo 135.- Protección del arbolado.

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado, por lo cual queda prohibida con carácter general, la tala de masas de arbolado autóctono en todo el término municipal. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicara en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

**TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

## Artículo 136.- División zonal.

A los efectos de estas Normas, su ámbito espacial queda dividido en las siguientes Zonas:

**A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

Zona 1. Zona de excepcional valor natural y/o cultural, áreas de interés naturalístico.

Son aquellas áreas del término municipal de Navaridas que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos y naturales, deben ser preservados de las acciones constructivas aunque mantendrán los usos agropecuarios y forestales tradicionales.

Corresponde a los terrenos ocupados por el carrascal de Navaridas por albergar restos de la potencial vegetación original de la zona y la laguna de Navaridas, por su interés naturalístico

Zona 2. De protección de aguas superficiales, márgenes de ríos y arroyos.

Son las zonas determinadas por el Plan Parcial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.

En concreto están integradas por las correspondientes protecciones de la laguna de Navaridas y de los ríos Mayor ó Los Abarrojos y el arroyo Rubialgas que desemboca en el anterior. Asimismo, la laguna de Navaridas está inventariada y protegida en el Plan Parcial Sectorial de Zonas Húmedas de la C.A.P.V. cuya descripción se recoge al final de este artículo.

Los retiros correspondientes son:

Laguna de Navaridas 50 m. Río Mayor y arroyo Rubieladas hasta su confluencia, 15 m. (Nivel 1, cuenca entre 10 y 50 km<sup>2</sup>.) Río Mayor con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (SAU), 15 m. a edificación y 5m. a urbanización. Después de la confluencia, 30 m.

Zona 3. Forestal de protección absoluta e interés ambiental.

Es aquel suelo forestal o forestable que por sus características físicas de localización y ecológicas, debe ser preservado de toda actuación constructiva y urbanizadora.

**B) SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO.**

Suelo no urbanizable que sin estar especialmente protegido ha de preservarse de usos que hipotequen su naturaleza o su desarrollo futuro

Zona 4. Zona agropecuaria y campiña.

Es aquel suelo agrícola que, por tener pendientes no superiores al 12 por ciento y condicionantes litológicos específicos, en él las actuaciones constructivas y los usos no se ven limitados más que por

nekazaritza aprobetxamendu ustiapenaren printzipio logikoak dira, hain zuzen, planean eta aplikatu beharreko arloko legerian aipatutakoak.

Funtsezko laboreak mahastia eta zereala dauzkaten nekazaritza finkak dira.

5. zona. Ingurumena hobetzeko zona.

Lur eskaseko edo higadura handiko baso eremu degradatuak – hondakindegia eta isurketen betegarriak dituzte; kutsatzeko arrisku handia dutenak dira, eta ekosistema hobetzeko eta birgaitzeko lanak egin behar dira horietan lehenbailehen, baliabidearen galera areagotu ez dadin.

C) GAINERATUTAKO BALDINTZAK.

Lehengo antolamenduko kategoria horiei gaineratuta, haien gainean jarduera jakinak egiteko modua mugatzen duten baldintza handiak ezarri dira, betiere kasu bakoitzeko arriskuaren edo egoeraren arabera; eta ondokoak dira:

C.1.- Urak gainez egin dezakeen eremuak.

Uholde orbanak dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren 10, 100 eta 500 urteko errekurrentzi aldiatarako.

Urak har ditzakeen eremuen lerroak ez dira sartu Eraikuntzen Atzeraemanguneen lerroak eta Ubidearen Babespeko Eremuak ezartzeko, urak har ditzakeen hiriko zonei buruzko informazioa ematearren baizik, zona horietako babes neurriak ezarri beharko baitira.

Era berean, urak har ditzakeen eremuen lerro horiek, grafiaturik datozenak, egungoak dira; beraz, ubidean obrak eginez gero, obran ostean azterlan bereziak egin beharko dira unean uneko lerroak definitzeko.

C.2.- Eremu higagarriak.

Litologiako eta erliebiko ezaugarriak direla eta, higadura fenomenoak izateko aukera oso handiak dituzten eremuak dira, Nekazari-tzaren eta Basogintzaren eta Natura Ingurunearen Lurraldeko Sektore Planean ezarritako Higadura Eredua aplikatuta lortzen diren emaitzekin bat. Eremu horik identifikatuta daude Laguardiako ZLPren a-A-2 "Ingurune fisikoa-Babes bereziko elementuak" planoan.

Higadura arrisku handia duten eremuetan zuhaitz eta zuhaixka estaldura mantenduko da, egun halakorik bada, edo sartu eta hedatu egingo da bestela, landaredi estaldura meatsa egonez gero, higatze fenomenoaren aurkako funtsezko babes elementu gisa. Landarediaren narriadura dakarten edo lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira. Arreta handiz zainduko da akuiferoak kutsa ditzaketan isurketak saihesteko.

Zonotan, zuhaitz edo zuhaixka espezieen landaketa edo ereintza bultzatuko da, baldin eta espezieok lurriari eusteko gai badira, hau da, higadura prozesuak saihesteko kultur prozedurarik egokienak erabiliko dira.

C.3.- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak.

Baliabide horiek kutsatzeko arrisku handia edo oso handia duten lurpeko akuiferoen betetzeguneei dagozkie, betiere, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak egindako EAeko akuiferoek kutsatzeko duten arriskuaren mapako irizpideei jarraikiz.

C.4.- Bide komunikazioen babespeko zona (KB).

Hurrengo zonak izango ditu:

- Jabari publikoko zonak.
- Zortasun zonak.

- Atxikipen zonak. Zona horiez gainera, honako lerroak ere ezarri dira:

- eraikuntza muga.
- zerbitzu publiko orokorren muga.

Jabari publikoko zona honako hauek osatzen dute: errepideek eta haien elementu funtzionalek okupatzen dituzten lurrek, eta bidearen alde bietan utzi beharreko lur zerrendak. Lur zerrenda hori zortzi metro zabal izango da autobideetan, autobietan eta bide lasterretan,

los lógicos principios de aprovechamiento y explotación agrícola, y en concreto, los que señala el Plan y la legislación sectorial aplicable.

Corresponden a las fincas agrícolas donde los cultivos fundamentales son la vid y el cereal.

Zona 5. Area de Mejora Ambiental.

Es aquel suelo forestal con zonas más degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión, que albergan actualmente escombreras y rellenos de vertidos que presentan un grado medio de vulnerabilidad, en las que hay que realizar con la mayor brevedad posible labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

C) CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

Superpuestos a las anteriores categorías de ordenación, se establecen unos condicionantes que limitan la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades, según el tipo de riesgo o situación particular que se presenta en cada caso, siendo los siguientes:

C.1.- Areas Inundables.

Se trata de las manchas de inundación para periodos de recurrencia de 10,100 y 500 años del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las Líneas de inundación no se incluyen con la finalidad de establecer las Líneas de Retiro de las Edificaciones y las Areas de Protección del Cauce, sino con el fin de informar sobre las zonas urbanas inundables que deben ser objeto de medidas de protección ante inundaciones.

Así mismo, cabe añadir que tales líneas de inundación grafiadas corresponden a la situación actual, por lo que en cada momento las mismas serán definidas por los estudios específicos que se realicen al efecto tras la realización de obras sobre el cauce.

C.2.- Areas Erosionables.

Se trata de áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del Modelo de Erosión del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural., identificadas en el plano a-A-2 "Medio Físico-Elementos de Especial protección" del P.T.P. de Laguardia.

En las zonas con altos riesgos erosivos se mantendrá la cubierta vegetal, incluyendo su mejora o implantación en el caso de que esté deteriorada o no exista, como instrumento fundamental de protección frente al desarrollo de procesos erosivos. Se evitarán así mismo aquellas actividades que impliquen deterioro de la cubierta vegetal o lleven aparejados movimientos de tierras. Se vigilará de forma especial la posible producción de vertidos que puedan contaminar acuíferos.

En estas zonas se propiciará la plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas seleccionadas en virtud de sus propiedades fijadoras de suelo, siguiendo los procedimientos culturales mas adecuados para evitar los procesos erosivos.

C.3.- Areas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

C.4.- Zona de Protección de las Comunicaciones Viarias (PC).

Constará de las siguientes zonas:

- de dominio público.
- de servidumbre.

- de afección, y se superponen además a las mismas, las siguientes líneas:

- límite de edificación.
- de servicios públicos generales.

Constituye la zona de dominio público: los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas

eta hiru metro zabal, berriz, bestelako errepideetan, eta neurtu lur berdinketako kanpoko ertzetatik neurtuko da, errepidearen ardatzari horizontalean eta perpendikularrean jarraituz.

Zortasun zona: errepideen zortasun zona errepidearen bi aldeetan utzitako bi lur zerrenda izango dira. Barrualdetik, jabari publikoko zonarekin egingo dute muga lur zerrenda horiek, eta kanpoaldetik, berriz, lur berdinketaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren bi lerroekin. Bien artean 25 metro egongo dira autobide, autobia eta bide lasterretan, eta 8 metro gainerako errepideetan.

Eragin eremua: errepidearen atxikipen zona errepidearen bi aldeetan utzitako bi lur zerrenda izango dira. Barrualdetik, zortasun zonarekin egingo dute muga, eta kanpoaldetik, berriz, lur berdinketaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren bi lerroekin. Bien artean 100 metro egongo dira autobide, autobia eta bide lasterretan, eta 50 metro gainerako errepideetan, kanpoaldeko ertzetatik neurtuak.

Eraikuntza lerroa Navaridasen. Errepidearen alde bietan utzitako bi lur zerrenda izango dira. Barrualdetik, jabari publikoko zonarekin egingo dute muga lur zerrenda horiek, eta kanpoaldetik, berriz, galzadaren kanpoaldeko ertzekin paraleloak diren lerroekin. Lur zerrenda horiek lerro horretatik 25 m-ra egongo dira.

A-3212, A-3214, A-4206 eta A-4207 errepideei dagozkie.

Era berean, landa bideen sareari dagokio, eta bi lur zerrendak osatzen dute. Zerrenda horietako bakoitzak muga hauek ditu: barrualdean zortasun eremua, eta kanpoaldean, zabalgunearen kanpo ertzetik puntu guztietan 6 metrora dagoen lerroa.

C.5.- Arkitektura eta Arkeologiako Interes Kulturalako Ondasunak babesteko zona, lurzoru urbanizaezinean.

Monumentu multzoko kategoria daukaten ondasun kulturalak (Alto de Castejongo herrixkako zona arkeologikoa), monumentu izendatuko diren arkeologi zonak (San Portalatingo nekropolia eta Santa Eulaliako nekropolia) eta ustez arkeologi aztarnak egon daitezken zonak (harresien barruko zona, 15 metro baino gehiagokoa, haren inguruan) dira. (1997ko uztailaren 4ko ebazpena).

Alto de Castejongo herrixkako arkeologi gunearen eremuan (kultura ondasun sailkatua da) edozein esku hartzek moldatu beharko du ondasun horren babes araubidera, eta Arabako Foru Aldundiak onarturiko arkeologia proiektu bat eduki.

EAEko HEZEGUNEEN LAP

NAVARIDASKO AINTZIRA. Babestutako hezeguneen katalogoko 39. zenbakia, hezeguneen inbentarioko II. taldean. Kokapena: (170-IV) WN 2911 – 25. arroa

#### DESKRIBAPENA

Estatu mailako garrantzia duten hezeguneak:

Kategoria honetan, dauzkaten ezaugarri ekologiko eta genetikoak bitxiak edo urriak direlako eskualdean eta penintsulan balio handia duten hezeguneak sartzen dira. Sistema nahiko ondo kontserbatuak dira, ohikoak ez diren eskala espazial jakin baten ezaugarri direnak.

Sistema hauek babes zorrotza izan behar dute, kontserbazio orokorreko helburuarekin, beraien inguruan egiten diren jarduerak kontrolatuz. Erabilera tradizionalak espazio hauen ezaugarrienganako errespetuarekin uztartu behar dira.

Kategoria honen barruan, Murgia diapiroko hezeguneak (Altubeko putzuak), Olandinako aintzira eta Navaridasko aintzira sartzen dira.

#### ANTOLAMENDUA

1. Erreferentzia

- Inbentarioko kodea: B8A9.

- Tipologia: B8. Ebro haraneko sistemak. Jalkipen arroak (klima erritmo mediterranea eta trantsiziokoa)

- Dagokien udalerrak: Navaridas, Leza, Eskuernaga.

2. Antolamenduaren xedea

Aintziraren babesa, kontserbazioa eta leheneratzea bermatzea, gaur egun haren ezaugarriak eta dinamika oso aldatuta daudelako. Halere, oraindik ere lehengo egoerara bueltatzeko astia dago.

en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras.

Zona de afección: la zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Línea de edificación en Navaridas. Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la calzada, situadas a 25 m. de esta línea.

Corresponden a las carreteras A-3212, A-3214, A-4206 y A-4207.

Asimismo, corresponde a la red de caminos rurales y consiste en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 6 metros desde las citadas aristas

C.5.- Zona de Protección de Bienes de Interés Cultural Arquitectónico y Arqueológico en suelo no urbanizable.

Comprende los Bienes Culturales con categoría de Conjunto Monumental (Zona Arqueológica del Poblado de Alto de Castejón – Decreto 225/02) las zonas arqueológicas a declarar monumento (Nacrópolis de San Portalatín y Nacrópolis de Santa Eulalia) y las zonas de presunción arqueológica (Zona intramuros más 15 metros alrededor de la misma). (Resolución de 4 de Julio de 1997).

En el ámbito de Zona arqueológica del poblado del Alto Castejón, Bien Cultural Calificado, toda intervención a realizar debe ajustarse al régimen de protección concreto de dicho Bien y precisa de un proyecto arqueológico aprobado por la Diputación Foral de Álava.

PTS DE ZONAS HUMEDAS DE LA C.A.P.V.

LAGUNA DE NAVARIDAS. N° 39 del Catálogo de las Zonas Húmedas Protegidas en el Grupo II del Inventario de Zonas Húmedas Localización: (170-IV) WN 2911 – cuenca 25

#### DESCRIPCIÓN

Humedales de importancia nacional:

Se incluyen en esta categoría humedales de valor estimable por el carácter raro o escaso de los aspectos ecológicos y genéticos que presentan en el contexto regional y peninsular. Constituyen sistemas más o menos bien conservados representativos de una determinación escala espacial donde no son frecuentes.

Estos sistemas deben ser objeto de una protección estricta, con un objetivo de conservación general controlando las actividades que se desarrollan en su entorno y compatibilizando los usos tradicionales respetuosos con las características de los mismos.

Dentro de esta categoría se incluyen los humedales del diapiro de Murgia (Charcas de Altube), la laguna de Olandina y la laguna de Navridas.

#### ORDENACIÓN

1. Referencia

- Código inventario: B8A9.

- Tipología: B8. Sistemas del Valle del Ebro. Cuencas de sedimentación (ritmo climático mediterráneo y de transición)

- Municipios afectados: Navaridas, Leza, Villabuena de Álava.

2. Objetivo de ordenación

Asegurar la protección-conservación y restauración de la laguna, actualmente con un alto grado de alteración en sus características y dinámica, pero todavía en un estado reversible.

### 3. Zonakatzea

1. zona. Ur lamina eta bazterrak. Kanpoko muga kubetako ezpondan dauka. Zona honetan, antolaketa babes baldintza zorrotzenetan planteatzen da.

- 2. zona. Hurbileko banda. Bazterren ondoko bandak bestelako jardun morfologikoak behar ditu, naturalitatea itzultzeko, lehorreko laboreak daudelako bertan.

- 3/4. zona. Ingurunea. 100 metroko babes banda. Banda hau batez ere laboreek osatzen dute. Bertan, kubetan jasotako uraren kalitatea ziurtatu behar da.

### 4. Antolamendua.

Antolamendu kategoriak antolamendu planoan ageri dira. Zona bakoitzean antolamendu kategorien erabilera eta jardueren erregulazioa LAParen antolamenduko kapituluaren matrize egokian aipatutakoa da.

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

Zona horiek bokazioz landa zonak direla kontuan izanik, artikulua honek zona horretan baimendutako erabilerak eta jarduerak aipatzen ditu, erabilera eta jardura horiek zona bakoitzeko babes helburuekin bateragarriak izan daitezen bete beharko dituzten ezaugarriak eta baldintzak, oro har, eta haiei buruzko kontzeptuak azalduz.

Nolako eraikuntza erabilerak baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu beharko da honako hau: baimenduta egongo dira HAPOko V. tituluan zehaztutako eraikuntza erabilerak, betiere, erabilera horiek artikulua honetan zehaztutako ezaugarriak eta baldintzak betetzen badituzte.

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

Kanpoko publizitatea: debekatuta dago lurraldearen elementu naturalen gainean (mendi hegalek, arbolak eta abar) propaganda eta iragartzeko txartelak jartzeko.

Herri erabilerako eta gizarte intereseko azpiegiturak: Lurzoru Urbanizaezineko zona guztietan instalatu daitezke, babes bereziko zonetan izan ezik. Halaber, ezingo dira jarri aginpidetako organoak instalazio horietarako lizentzia lortzeko izapidetze prozesuan egokitzen hartzen ez dituen instalazioak, besteak beste komunikazio edo telefonia antenak.

Baimen hau jasotzeko, indarrean dagoen legeriak exijitutako izapidetza bete beharko dira. Lurzoru urbanizaezinerako 2/2006 Lege Autonomikoaren 28. artikuluan xedatutakoaren arabera, landa ingurunean kokatu behar den herri erabilerako edo gizarte intereseko eraikinak eta instalazioak baimendu ahalko dira, legearen 31. artikuluan ezarritako prozeduraren bidez.

Era berean, antenak besterik gabe eta inolako justifikaziorik gabe ugal ez daitezken, eta jadanik instalatutako azpiegitura multzoaren erabilera sustatzeko, hasieran jarri den dorrean telefoniako beste operadore batzuk jartzeko baimena emango duen konpromisoa idatziz aurkezteko eskatuko zaie telefoniako konpainiei.

Baldintza estetikoak: Lurzoru urbanizaezinean baimentzen diren eraikuntza guztietan, fatxaden akaberak okre argi kolorekoak edo harea kolorekoak egin behar dira, inguruko estetikarekin bat etorritik. Teilatuak makurrak eta gorrixkak izan behar dira. Kanpoko zurajea zurezkoa izan behar da (beste material batekoa bada, marroi ilunez lakatu behar da).

Familia bateko edo biko etxebizitza isolatuko erabilera: Debeakututa dago baldin eta ortu edo abere ustiategi bati lotuta ez badago (LAA onartu zituen 28/97 Dekretuaren 10. artikulua eta Lurraren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 28. artikulua).

### BAIMENDUTAKO ERABILEREN ETA JARDUEREN ZERRENDA.

#### A) BEREZIKI BABESTU BEHARREKO LURZORU URBANIZAEZINA

1. zona. Natur edo kultur balio bereziko zona, natur intereseko areak.

### 3. Zonificación

- Zona 1. Lámina de agua y orillas. Tiene su límite exterior en el talud de la cubeta, y es la zona cuya ordenación se plantea en los términos más estrictos de preservación.

- Zona 2. Banda próxima. La banda inmediata a las orillas requiere algún tipo de actuaciones morfológicas que le devuelvan naturalidad al estar ocupada por cultivos de secano.

- Zona 3/4. Entorno. Banda de 100 metros de protección, integrada principalmente por cultivos, en la que debe asegurarse la calidad del agua acogida en la cubeta.

### 4. Ordenación

Las categorías de ordenación aparecen representadas en el plano de Ordenación. La regulación de usos y actividades en las categorías de ordenación en cada zona es la determinada en la matriz correspondiente del Capítulo de Ordenación del PTS.

Artículo 137.- Usos y actividades autorizados en cada zona.

En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizados, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en el Título V del P.G.O.U., en el que se den las características y circunstancias previstas en este artículo.

En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas y en consonancia con lo indicado en el artículo 7 de este P.G.O.U., cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

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

Infraestructuras de utilidad pública e interés social: Se permite su instalación en todas las zonas de Suelo No Urbanizable, a excepción de las zonas de especial protección y las que no sean consideradas oportunas por el Órgano competente en el proceso de tramitación de licencia de dichas instalaciones, tales como antenas de telefonía, comunicaciones, etc..

La obtención de estos permisos deberá cumplir los trámites exigidos por la legislación vigente. Según lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley autonómica 2/2006, para el Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública ó interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, mediante el procedimiento previsto en el artículo 31 en la misma Ley.

Asimismo, a fin de evitar la proliferación injustificada del número de antenas, y para fomentar el uso conjunto de la infraestructura instalada, se exigirá el cumplimiento, por parte de las compañías de telefonía, de la condición consistente en la presentación, por escrito, del compromiso de permitir la instalación de otras operadoras de telefonía en la torre inicialmente instalada.

Condicionantes estéticos: En todas las edificaciones autorizadas en Suelo No Urbanizable existe la obligatoriedad de los acabados de fachadas en tonos ocres claros o arenas, acordes a la estética del entorno, las cubiertas inclinadas y en tonos rojizos, y las carpinterías exteriores preferiblemente de madera o lacadas en color marrón oscuro si son de otro material.

Uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada: Queda prohibida sino está vinculada a explotación hortícola o ganadera (artº 10 del Decreto 28/97 de aprobación de las D.O.T y 28 de la Ley 2/06 de Suelo y Urbanismo).

### RELACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZADOS.

#### A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Zona 1. Zona de Excepcional valor natural y/o cultural, áreas de interés naturalístico.

- ERAIKUNTZAKO ERABILERA ETA JARDUERA:

. Gunearen osotasuna zaintzeko lurtean, lur azpian, zuhaitzian, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak, eta ezingo da lur mugimendurik egin edo erliebea ezingo da modu esanguratsuan aldatu.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

. Astialdiko jarduerak eta mendi ibiliak.

. Basogintza erabilera tradizionalak, baldin eta aprobetxamenduak araututako bakanketen bidez edo basotxoak hobetu eta birgaitzeko mozketen bidez egiten badira, eta baso naturalari eusten bazaio.

- ERAIKUNTZAKO ERABILERA ETA JARDUERA:

- Administrazioan, kartografian, eta abarrean seinaleztapenerako erabiltzen diren elementuak. Eta eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerekin zerikusia dutenak.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari, ingurumenaren arloko hezkuntzari eta babesari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

. Espazioa bera babesteko diren elementuak.

. Navaridasko aintzira sartzen da hemen. EAEko Hezeguneen Lurraldeko Arlo Planean estatu mailako garrantzia duen hezegune gisa definitzen da, 100 metroko babes bandarekin.  $\frac{3}{4}$  zona, ingurua. Balio natural handiko area aintziraren arro osora zabaltzen da.

. Navaridasko aintziraren babes zona Arabako lurralde historikoaren paisaia berezi eta nabarmenen katalogoan dago sartuta. "Gaineratuko baldintza" izendatuta dago. Paisaia eragina dakarten erabilera baimendu ahal izateko, foru organo eskudunak alde aurretik berarriazko txostena egin beharko du.

2. zona. Lurrazaleko urak, ibai eta erreken bazterrak, ur ibilgu eta masak babesteko zona (PR).

Oinarriko arau gisa, landa eremuko ertzetan erabilere hurrengo erregulazioa ezartzen da, Lurralde Antolamendurako Zuzentarauetan zehazten diren erabilere sistema eta definizioaren arabera. Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Bazterrak antolatze Lurraldearen Arloko Planean xedatutako xedapenekin osatu behar da.

- BULTZATUTAKO ERABILERA:

Ekosistemaren ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak bakarrik bultzatuko dira.

- ONAR DAITEZKEEN ERABILERA:

LAParen C.4 epigrafeko E eta F kapitulueta ezarritakoa betez, ondoko jarduerak hauek onargarriak dira: aisialdi estentsiboa, aisialdi intentsiboa, ehiza eta arrantza jarduerak, nekazaritza, negutegiak, abeltzaintza, basogintza, ateratze jarduerak, garraio bideak, aireko harien lineak, lurpeko lineak, zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak (A motakoak eta B motakoak).

Erreka horien bazterretan onar daitekeen edozein erabilera edo jarduerak ibai bazterretan gaur egun dagoen zuhaitz landaredia zaintzeko baldintzaren menpe egon beharko du.

- DEBEKATUTAKO ERABILERA:

Nekazaritza industriak, pizfaktoriak izan ezik. Eskonbrotegiak eta hondakin solidoen hondakindegiak, lurpeko akuiferoak kutsa ditzaketen edozein motatako isurkinak (solidoak edo likidoak), etxebizitza isolatuak eta instalazio arriskutsuak.

Erabilera publikokoak eta gizarte interesekoak diren eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, ur inguruneari lotuta egoteagatik, aukeraturako lursailean jarri behar direnak.

Deskribatutako eraikuntza erabilera guztiak baimenduta daude, espazioa babesteko helburuarekin bat badatoz.

3. zona. Baso zona, erabateko babesekoa eta inguruen interesekoa.

- ERAIKUNTZAKO ERABILERA ETA JARDUERA:

. 1. zonan baimendutakoak, beti ere, eremu horietako ingurumena hobetzeko prozesuekin bateragarriak baldin badira.

- 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, no pudiéndose realizar movimientos de tierras o alteraciones significativas del relieve.

. Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

. Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

. Los forestales tradicionales, siempre y cuando los aprovechamientos se efectúen mediante entresacas regularizadas o cortas de mejora y de regeneración por bosquetes, manteniendo el bosque natural.

- USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVOS:

. Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. Y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.

. Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

. Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

. Incluye la laguna de Navaridas, definida en el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV como humedal de importancia nacional, con una banda de protección de 100 m. "Zona  $\frac{3}{4}$  entorno" El área de excepcional valor natural se extiende a toda la cuenca de la laguna.

. La Zona de protección de la Laguna de Navaridas está incluida en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava, considerándose "Condicionante Superpuesto". La autorización de usos que impliquen afecciones paisajísticas requerirá un informe previo específico a emitir por el Órgano Foral competente.

Zona 2. Zona de Protección de Aguas Superficiales, márgenes de ríos y arroyos, de Cursos y Masas de Agua (PR).

Como Norma Básica en las márgenes correspondientes a ámbito rural se establece la siguiente regulación de usos de acuerdo a la sistemática y definición de los mismos determinados en las Directrices de Ordenación Territorial, y que se complementará con las especificaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- USOS PROPICIADOS:

Se propiciaran exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema.

- USOS ADMISIBLES:

En base al cumplimiento de lo establecido en los capítulos E y F y en el epígrafe C.4 del P.T.S., se consideran admisibles los usos de recreo extensivo, recreo intensivo, actividades cinegéticas y piscícolas, agricultura, invernaderos, ganadería, forestal, actividades extractivas, vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Cualquier uso o actividad que resulte admisible en el entorno de los arroyos, debe estar condicionado a la conservación estricta de la vegetación arbolada actualmente existente en los márgenes fluviales.

- USOS PROHIBIDOS:

Industrias agrarias, salvo piscifactorías. Escombreras y vertederos de residuos sólidos, vertidos de cualquier naturaleza (sólidos o líquidos que puedan contaminar las aguas de acuíferos subterráneos, residencial aislado e instalaciones peligrosas.

Edificios, instalaciones. E infraestructuras de utilidad pública e interés social que deben emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetos de protección del propio espacio.

Zona 3. Zona Forestal de Protección absoluta e interés ambiental.

- USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVOS:

. Los autorizados en la Zona 1, siempre que resulten compatibles con los procesos de mejora ambiental a los que deben tender estas áreas.

- Basogintza erabilera tradizionalak, baldin eta aprobetxamenduak araututako bakanketen bidez edo basotxoak hobetu eta birgaitzeko mozketen bidez egiten badira, eta baso naturalari eusten bazaio.

- ERAIKUNTZAKO ERABILERAK ETA JARDUERAK:

. Administrazioan, kartografian, eta abarrean seinaleztapenerako erabiltzen diren eraikinak. Eta eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerekin zerikusia dutenak.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoari, ingurumenaren arloko hezkuntzari eta babesari lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

. Espazioa bera babesteko diren elementuak.

B) LURZORU URBANIZAEZIN BABESTUA.

4. zona. Nekazaritza eta abeltzaintza zona eta landazabalak.

141/2004 Dekretua, uztailaren 6koa, abeltzaintzako ustiatzearen arau tekniko, higiene eta osasuneakoak eta ingurumenekoak ezarri dituenak, bete behar dira.

- ERAIKUNTZAKO ERABILERAK ETA JARDUERAK:

. Nekazaritza eta abeltzaintza.

. Jolas eremuak.

- ERAIKUNTZAKO ERABILERAK ETA JARDUERAK:

. Mintegiak eta berotegiak.

. Nekazaritzako eta urreztatze azpiegiturak.

. Nekazaritzako biltegiak.

. Lurraren erabilerekin harremanetan dauden nekazaritzako eta autokontsumoko ustiatzei lotutako eraikuntzak.

. Jolas eremuetako instalazioak.

. LAAen matrizean zona edo kategoría honetarako aurreikusi diren herri erabilera eta gizarte intereseko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, baldin eta betekizun hauek betetzen badira:

.. Landa ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, geografía, irakas-kuntza edo horrelako beste arrazoiengatik nahitaez lur horri lotetsirik egon behar dira, herri erabilera adierazpena jaso ondoren.

.. Ez dira Plangintzako Araudiko 76.3. artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.

.. Hondakinik sortzen ez dutenak (edo dagokion arroaren organoaren baimena aurkezten dutenak), edo estolderiaren sare orokorreizuzenean lotuta daudenak.

.. Ez dute ez higidurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.

.. Akuiferoak babestearekin bateraezina ez badira.

. Edozein motatako abeltzaintza erabilerei lotutako eraikuntzak.

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

. Nekazaritzako artisautzako industria.

. Familiari etxebizitzetarako eraikinak, funtzionalki nekazaritzako industria bati edo upategi bati lotuta badaude eta titularra bertan bizi bada.

. Komunitatearen ekipamendurako eraikuntzak eta instalazioak, baldin, horietan egiten diren jarduera bereziak direla eta, landa ingurunean jarri behar badira, baina kokagune zehatzik behar izan gabe, herri erabilera adierazpena jaso ondoren.

5. zona. Ingurumena hobetzeko zona.

Erabilera hori zehazteko esku hartzeko plan teknikoa bideratzea komeni da. Planean honakoak ezarri dira: zona bakoitzean lortu beharreko xedeak, gaur egungo nariaduraren eragileak eta zuzentzeko modua.

- ONAR DAITEZKEEN ERABILERAK:

. Basogintzako erabilerekin lotutako azpiegiturak, halakorik behar balitz, zona horietako arazo berezien arabera diseinatuko dira.

- DEBEKATUTAKO ERABILERAK:

. Abeltzaintza.

C) GAINERATUTAKO BALDINTZAK.

Navaridasen akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak badaude.

- Los forestales tradicionales, siempre cuando los aprovechamientos se efectúen mediante entresacas regularizadas o cortas de mejora y de regeneración por bosquetes, manteniendo el bosque natural.

- USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVOS:

. Los edificios de señalización administrativa, cartográfica, etc. Y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.

. Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.

. Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

B) SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO.

Zona 4. Zona Agroganadera y Campiña.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 141/2004, de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

- USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVOS:

. Uso agrícola y de ganadería.

. Areas recreativas.

- USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVOS:

. Viveros e invernaderos.

. Infraestructuras agrarias y de riego.

. Almacenes agrícolas.

. Edificaciones vinculadas a las explotaciones agrarias y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

. Instalaciones de áreas recreativas.

. Los edificios, las instalaciones y las infraestructuras de utilidad pública e interés social previstos en la matriz de las DOT para esta zona o categoría en los que concurran estos requisitos:

.. Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios previa declaración de utilidad pública

.. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del R.P.U.

.. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del órgano de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

.. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

.. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

. Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

. Industrias agrarias cuya autorización compete al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca),

. Industria artesanal agraria.

. Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una industria agraria o bodega y destinados a la residencia permanente del titular de aquélla.

. 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 previa declaración de utilidad pública.

Zona 5. Zona de Mejora Ambiental.

Para la concreción de este uso será conveniente la tramitación de un Plan Técnico de Intervención en el que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona, los agentes causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos.

- USOS ADMISIBLES:

. Infraestructuras ligadas al uso forestal, en caso de ser necesarias, debiendo ser diseñadas en función de la problemática de estas zonas.

- USOS PROHIBIDOS:

. Ganadería.

C) CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

Existen en Navaridas áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

## C4.- Bide komunikazioen babespeko zona (KB).

## - ERAIKUNTZAKO ERABILERA ETA JARDUERA:

. 1 zonan baimendutakoak.

. Jolas eremuak.

. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta, kasuan kasu, basoko jarduerak.

## - ERAIKUNTZAKO ERABILERA ETA JARDUERA:

. Mintegiak eta berotegiak.

. Nekazaritzako eta ureztatzeko azpiegiturak.

. Nekazaritzako biltegiak.

. Lurraren erabilerarekin harremanetan dauden abeltzaintzako eta autokontsumoko ustategiei lotutako eraikuntzak.

. Jolas eremuetako instalazioak.

. LAAen matrizean zona edo kategoría honetarako aurreikusitako diren herri erabilerako eta gizarte intereseko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, baldin eta betekizun hauek betetzen badira:

.. Landa ingurunean jarri behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, geografia, irakaskuntza edo horrelako beste arazoengatik nahitaez lur horri lotetsirik egon behar dira.

.. Ez dira Plangintzako Araudiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ere izan behar.

.. Hondakinik sortzen ez dutenak (edo dagokion artoaren organoaren baimena aurkezten dutenak), edo estolderiaren sare orokorreki zuzenean lotuta daudenak.

.. Ez dute ez higidurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.

.. Akuiferoak babestearekin bateraezinak ez badira.

. Famili etxebizitzetarako eraikinak, zuzenean nekazaritzako industria bati edo upategi bati lotuta badaude eta titularra bertan bizi bada.

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

. Errepideen zerbitzuguneak eta haien elementu funtzionalak. Bi puntuak 25/1998 Legearen 2.8. artikuluan eta 21.1 artikuluan definituta daude.

Erabilera eta jardura hauetarako baimena emateko, 20/1990 Foru Araua (ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa) bete behar da. Arau horrek kasu bakoitzean zaintza eremu bakoitzerako xedatzen duena kontuan hartuko da, zaintza eremu hori foru sarearen errepideari dagokionean.

## C 5.- Arkeologi babeseko zona eta kultur, arkitektura eta arkeologi intereseko ondasun higiezinaren zona.

## - ERAIKUNTZAKO ERABILERA ETA JARDUERA:

. 1 zonan baimendutakoak.

. Nekazaritzakoak.

## - ERAIKUNTZAKO ERABILERA ETA JARDUERA:

. Espazioa bera babesteko direnak.

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

138. artikulua.- Eraikuntzako jardura eta erabilerei esleitutako Hirigintzako Parametroak.

Oro har, eta zonaren baldintza bereziak direla eta, azalera handiagoa behar den kasuetan izan ezik, lurzoru urbanizaezinean ukitutako gutxieneko azalera 5.000 m<sup>2</sup> koa izango da.

Aurreko artikuluan aipatutako eraikuntzako erabilera eta jardueretan, landako biztanleguneei dagozkienetan izan ezik, hirigintzako eta eraikuntza parametro hauek bete behar dira.

Mahastzaintzako eta ardogintzako nekazaritza industriak edo upategi industrialak:

Haien ezarpena Arabar Errioxako Lurraldeko Arlo Planean horri buruz xedatutakoaren arabera egingo da. Plan horretan, alde aurretik plan berezi hori idatzi beharra, mahastiari lotutako gutxieneko azalaren idazkuntza parametroak, lurzati hartzailearen gutxieneko

## C4.- Zona de Protección de las Comunicaciones Viarias (PC).

## - USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVOS:

. Los autorizados en la Zona 1.

. Areas recreativas.

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

## - 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.

. Los edificios, las instalaciones y las infraestructuras de utilidad pública e interés social previstos en la matriz de las DOT para esta zona o categoría en los que concurren estos requisitos:

.. Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes, o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

.. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del R.P.U.

.. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del órgano de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

.. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

.. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

. Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una industria agraria o bodega y destinados a la residencia permanente del titular de aquélla.

. Las 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. Ambos puntos definidos en el art. 2.8. de la Ley 25/1998 y 21.1 de la misma.

La autorización para todos esos usos y actividades está condicionada al cumplimiento de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, atendiendo a lo que en ésta se establece para cada una de las zonas de policía en que se pueda estar en cada caso, cuando la zona de protección se refiera a una carretera de la Red Foral.

## C 5.- Zona de Protección Arqueológica y de bienes inmuebles de interés cultural, arquitectónico y arqueológico.

## - USOS Y ACTIVIDADES NO CONSTRUCTIVOS:

. Los autorizados en la Zona 1.

. Los agrícolas.

## - USOS Y ACTIVIDADES CONSTRUCTIVOS:

. Los dirigidos a la protección del propio espacio.

. Los Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación, la educación y la divulgación cultural (arqueológica).

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

Como norma general, y salvo que las especiales condiciones de la zona hagan aconsejable una superficie superior, la superficie mínima afectada en suelo no urbanizable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, excepto los correspondientes a los Asentamientos Rurales de Población, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

Industrias agrarias vitivinícolas o bodegas industriales:

Su implantación queda sujeta a lo dispuesto al respecto en el Plan Territorial Parcial de Rioja Alavesa, que define la obligación de redactar previa de un Plan Especial, así como los parámetros de redacción de superficie mínima vinculada de viñedo, superficie mínima de la parcela



azalera, gehieneko eraikigarritasuna, aparkaleku kopurua eta beste zehaztapen batzuk azaltzen dira.

Nekazaritza biltegiak eta eraikinak, lur erabilerarekin zerikusia duten abeltzaintzako ustategiei lotutakoak.

.. Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

.. Lotutako gutxieneko azalera: 0,30 ULUri (urteko lan unitate) dagokiena, testu honen 139. artikuluko 2. puntuari ezarritako estandararen arabera.

.. Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 2.000 m<sup>2</sup>.

.. Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 70

.. Gehieneko solairu kopurua 1.

.. Erlaitzera edota teilategalera bitarteko garaiera: 7 m.

.. Mugetarainoko tartea: 5 m.

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

.. Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.

.. Gutxieneko tartea:

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatuzeko Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.

Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Hiri lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren mugaraino, 100 m.

Baldintza estetikoek dagokienez, diseinuan zein erabilitako materialetan, eraikuntzaren ingurua errespetatuko dute.

Minda sortzen duten ustategiek, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegitartzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustategiarekin konektatuta. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako edukiera izan behar dute, gutxienez.

Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaurrekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

Putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabili edo deuseztatu behar dira.

Minda metatzeko biltegia eraikitzeke aukerarik ez dagoenean, ustategian beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoiztutako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak xurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabiliko da.

Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labeetan, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

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

Mintegiak eta berotegiak:

.. Lursail hartzailearen azalera, gutxienez: 1.000 m<sup>2</sup>.

.. Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 80

.. Mugetarainoko tartea: 3 m.

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

.. Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.

.. \_Ur ibilguetaraino eta masetaraino utzi beharreko gutxieneko tartea.

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeetaraino eta putzuetaraino: EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatuzeko Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.

Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Lur erabilerarekin zerikusirik ez duten eta nekazaritzako ustategiei lotuta dauden eraikinak, arrain haztegiak, eta nekazaritzako

receptora, edificabilidad máxima número de aparcamiento y otras determinaciones.

Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas ganaderas ligadas al uso del suelo:

.. Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

.. Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del artículo 139 de este texto.

.. Superficie mínima de parcela receptora: 2.000 m<sup>2</sup>.

.. Ocupación máxima: 70 por ciento de la parcela receptora.

.. Número máximo de plantas: 1.

.. Altura a cornisa y/o alero: 7 m.

.. Separación a linderos: 5 m.

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

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

.. Separaciones mínimas:

A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

A límite de Suelo Urbano o Urbanizable 100 m.

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo.

Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Las actividades vinculadas a la cría de ganado porcino se registrarán por su legislación específica vigente.

Viveros e Invernaderos:

.. Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>.

.. Ocupación máxima: 80 por ciento de la parcela receptora.

.. Separación a linderos: 3 m.

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

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

.. Separación mínima a cauces y masas de agua:

A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovecha-

ustiattegietan eta artisau nekazaritzako industrian lortutako produktuak ustiatzen dituzten nekazaritza industriak:

- .. Eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- .. Lotetsitako azalera: 2.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
- .. Gehieneko okupazioa: lurzatiaren ehuneko 50.
- .. Gehieneko solairu kopurua 1.
- .. Erlaitzera edota hegaleraren bitarteko gehieneko garaiera: 5 m, garatuko den jarduerak beste neuririk justifikatzen ez badu.
- .. Mugetarainoko tartea: 10 m.
- .. Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan eta Arau hauen 206. artikuluan ezarritakoak.

.. Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeko eta babesteko buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.

- .. Abeltzaintzako ustiapenetik gorde beharreko tarte bereziak: Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzen Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.

Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Jolas parkeetara: 200 m.

.. Gorozki solidoen biltegietatik gorde beharreko tartea, gutxienez:

Ur isurietara eta edateko uraren hodietara: 50 m.

Bainu zonetara: 50 m.

Herriguneetara: 300 m.

Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

Baldintza estetikoei dagokienez, diseinuan zein erabilitako materialetan, eraikuntzaren ingurua errespetatuko dute.

Minda sortzen duten ustiatzegiek, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegitzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiategiarekin konektatuta. Simaurtegi edo andela horiek bi hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako edukiera izan behar dute, gutxienez.

Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaurrekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabideak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

Putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabili edo deuseztatu behar dira.

Minda metatzeko biltegia eraikitzeak aukerarik ez dagoenean, ustiategian beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoiztiko hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak xurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabiliko da.

Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labeetan, kontrolatutako hondakindegietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

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

Ondoko jarduerak ez dira nekazaritza ustiategiaren kontzeptuan sartuko:

. Zaldi eskolak, ukuiluak eta lasterketako zaldien entrenamendurako erabilitako lurrak.

. Txakurtegiak.

. Animalien saltokiak, hiltegiak eta abar, baldin eta animaliak hazten ez badituzte.

. Lanerako animalien ustiategiak, baldin eta animaliak hazten ez badituzte.

. Larrutarako animalia haztegiak eta zenbait txakur, katu, hegazti... espezieren haztegiak.

. Nekazaritzako zerbitzuen enpresak.

Lehen aipaturiko erabilerak eta jarduerak baztertuta, debekatuta daudela eta aurreko puntuan zehazturikoen barruan sartu ezin diren

mientos de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria:

.. Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

.. Superficie vinculada: 2.000 m<sup>2</sup>. en parcela única.

.. Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela.

.. Número máximo de plantas: 1.

.. Altura máxima a cornisa y/o alero: 5 m., salvo que se justifique por la actividad a desarrollar.

.. Separación a linderos: 10 m.

.. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava e indicadas en el artículo 206 de estas Normas.

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

.. Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:

A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 300 m.

A parques recreativos: 200 m.

.. Distancias mínimas del almacenamiento de las deyecciones sólidas:

A las corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.

A las zonas de baño: 50 m.

A los núcleos de población: 300 m.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo.

Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquéllas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Las actividades vinculadas a la cría de ganado porcino se registrarán por su legislación específica vigente.

Se excluyen del concepto de explotación agraria las siguientes actividades:

. Los picaderos, cuadras y los terrenos utilizados para ejercicio de los caballos de carreras.

. Las perreras.

. Los comercios de animales, mataderos, etc. si no conlleva su cría.

. Las explotaciones de animales de trabajo sino se dedican a la cría de los mismos.

. Los criaderos de animales para peletería y de especies de perros, gatos, aves ornamentales, etc.

. Las empresas de servicios agrarios.

Por exclusión de los usos y actividades citados anteriormente, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos

erabilera guztiak bateraezinak direla ulertzen da, beraz, alde batera uzten da lursailan edozein aldaketa egitea, oso aldaketa txikia dela ere.

Dena den, arau hauetan jasotako ondorioetarako, aurreko puntuan adierazitako erabilereiz gain, honako beste erabilera hauek ere bate-ragarriak izango dira:

- . Familia etxebizitza.
- . Komunitate ekipamendua.
- . Eskulangintzaren eta arte produktuen industria.
- . Kanpaldi bereziak nekazaritza ustiapeneko baserrietan.
- . Ostatuak.
- . Nekazaritza turismoko lekuetan ostatu hartzea.

Famili etxebizitzako eraikinak eta sasoiko langileei ostatu emateko eraikinak:

Nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiategi bati atxikitako eraikin berria eraikitzeke lizentzia emanaz gero, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 31. artikuluan ezarritakoari lotu behar zaio.

“Sasoiko langileei ostatu emateko” eraikuntza erabilera azaroaren 28ko 248/2006 Dekretua bete behar du. Dekretu hark gutxieneko betekizun material eta funtzionalak, baimena, erregistroa eta akreditazioa arautu zituen.

a) Oinplano berriko esku hartzeak, nekazaritza ustiategiari lotutako eraikinetarako baino ez:

.. Eraikin motak:

Etxebizitza bateko etxe isolatuak.

Nekazaritzarako eraikinari lotutako etxeak, etxebizitza batekoak zein bikoak.

Eraikuntzaren tipologia etxebizitza batekoan adierazitakoa izango da.

.. Etxebizitzari lotetsitako azalera, gutxienez:

0,50 ULUri (urteko lan unitateri) dagokiena, 139. artikuluko 2. puntuan ezarritako estandarren arabera.

.. Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta. Edonola ere, eraikuntza finkatuetan, nahiz eta dagoeneko nekazaritzako ustiategi bati lotuta ez egon, horiek handitzea baimenduko da, gehienez ere eraikitako azalera osoaren ehuneko 25.

.. Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 20

.. Gehieneko solairu kopurua 2.

.. Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera, gehienez: 7 m.

.. Mugetarainoko tartea: 10 m.

.. Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepi-deen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

.. Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.

.. Lurzati itxiturak: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 m-koa. Oinarrrian gehienez 80 cm duen hormatxoa onartzen da.

Itxiturak zonan tradizionalak ez diren materialekin ezin dira egin eta itxituren bukaeretan oinezkoentzat kalteak ekar ditzaketan elementurik ezin izango da jarri. Lurzatiak ur ibilgu batekin muga egiten badu, itxitura ur ibilguaren ertzaren kanpoko ertzetik 5 m-ra egongo da.

.. Ur ibilguetaraino eta masetaraino utzi beharreko gutxieneko tartea.

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaeletaraino eta putzuetaraino: EAeko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeke Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.

Hornidura putzu eta iturburuetara: 300 m.

b) Edonola ere, bizitegietarako diren eraikuntza finkatuetan, nahiz eta dagoeneko nekazaritzako ustiategi bati lotuta ez dauden, honakoa onartuko da:

- Zabaltzea, gehienez ere eraikitako azalera osoaren % 25.

- Birgaitzea, orube unitate berean etxebizitza kopurua handitzeko, hain zuzen ere birgaitutako 150 m<sup>2</sup> bakoitzeko etxebizitza 1 gehiago egiteko, gehienez 4 etxebizitza gehiago izanik lurzati bakoitzean.

que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que sea.

No obstante, a los efectos previstos en estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- . Vivienda Familiar.
- . Equipamiento Comunitario.
- . Industria de Artesanía y Productos Artísticos.
- . Acampadas especiales en los caseríos de explotación agrícola.
- . Hospedaje.
- . Alojamientos en Agroturismos.

Edificios de vivienda familiar y edificios de alojamiento de temporeros:

La concesión de licencia de edificación de nueva planta a edificios destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera, se adecuará a lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El régimen de usos constructivo “Alojamiento de temporeros” cumplirá el Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales, así como la autorización, registro y acreditación.

a) Intervenciones de nueva planta, exclusivamente para edificios vinculados fundamentalmente a una explotación agraria:

.. Tipos edificatorios

Casas aisladas de una vivienda.

Casas adosadas al edificio agrario, de una ó dos vivienda.

La tipología de la edificación, responderá inequívocamente a la señalada de una vivienda.

.. Superficie mínima vinculada a la vivienda:

La correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo 139.

.. Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medido sobre la parcela receptora.

En cualquier caso, en las edificaciones consolidadas, aún cuando ya no se encuentren vinculadas a una explotación agraria, se permitirá su ampliación con un máximo del 25 por ciento de su superficie total construida.

.. Ocupación máxima: 20 por ciento de la parcela receptora.

.. Número máximo de plantas: 2.

.. Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.

.. Separación a linderos: 10 m.

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

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

.. Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima.

No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

.. Separación mínima a cauces y masas de agua:

A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

b) En cualquier caso, en las edificaciones consolidadas de uso residencial, aún cuando ya no se encuentren vinculadas a una explotación agraria, se permitirá:

- Su ampliación con un máximo del 25 por ciento de su superficie total construida.

- La rehabilitación con un aumento de número de viviendas bajo la misma unidad predial, a razón de 1 vivienda por cada 150 m<sup>2</sup>. rehabilitados con un máximo de 4 viviendas por parcela.

Landa ingurunean egin beharreko onura publikoko edo interes sozialetako eraikuntza eta instalazioak:

- . 2, 3, 5, 6 eta 7 zenbakietako zonetan dauden eraikinak: librea.
- . Errepideetako elementu funtzionalak, osasun sorospeneko postuak:

- .. Eraikigarritasuna: librea.
- .. Lotutako gutxieneko azalera: librea.
- .. Okupazioa: librea.
- .. Solairu kopurua: 1.
- .. Erlaitzera edota hegalaria bitarteko gehieneko garaiera: librea.
- .. Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoak.
- .. Mugetarainoko tartea: 4 m.
- . Gainerako eraikinak:
- .. Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- .. Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
- .. Gehieneko okupazioa: ehuneko 10.
- .. Gehieneko solairu kopurua 2.
- .. Erlaitzera edota teilategalera bitarteko garaiera, gehienez: 7 m.
- .. Mugetarainoko tartea: 10 m.
- .. Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepi-deen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

.. Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.

.. Ur ibilguetaraino eta masetaraino utzi beharreko gutxieneko tartea.

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaelearaino eta putzuetaraino: EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeako Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.

Hornidura putzu eta iturburuetera: 300 m.

Errepideetako zerbitzuguneak:

- .. Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- .. Lotutako gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
- .. Eraikinek eta markesinek estalitako azalera, gehienez: ehuneko

30.

- .. Gehieneko solairu kopurua 2.
- .. Erlaitzera edota teilatu hegalaria bitarteko garaiera, gehienez: 7 m.
- .. Errepideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Errepi-deen 20/90 Foru Arauan ezarritakoa.

.. Landa bideetarainoko tartea: Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabiltzeari eta babesteari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritakoa.

.. Mugetarainoko tartea: 10 m.

.. Ur ibilguetaraino eta masetaraino utzi beharreko gutxieneko tartea.

Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino, urmaelearaino eta putzuetaraino: EAEko Ibai eta Erreka Bazterrak Antolatzeako Lurraldeko Sektore Planean adierazitakoa.

Hornidura putzu eta iturburuetera: 300 m.

Debekatuta dago lurretara hondakin ura botatzea, baldin eta eragina badu uren kalitatean.

Aurreko puntuan adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke lurzati batean, baldin eta guztira gehieneko muga hauek betetzen badira:

Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenei lotutako erabilerak:

.. Eraikigarritasuna: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtuta.

.. Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen gaineko ehuneko 80.

Herri onurakoak edo gizarte interesekoak diren eraikin edo instalazioei lotutako erabilerak.

.. Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

.. Gehieneko okupazioa: ehuneko 20.

Zerbitzuguneak: Aurreko puntuan adierazitakoak.

139. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri dagozkien beste baldintza batzuk

Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

- . Edificaciones ubicadas en las Zonas 2, 3, 5, 6 y 7: libre.
- . Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:

- .. Edificabilidad: libre.
- .. Superficie mínima vinculada: libre.
- .. Ocupación: libre.
- .. Número de plantas: 1.
- .. Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
- .. Separación a carreteras: las establecidas por la DFA.
- .. Separación a linderos: 4 m.
- . Resto de edificaciones:
- .. Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- .. Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup>. en parcela única.
- .. Ocupación máxima: 10 por ciento.
- .. Número máximo de plantas: 2.
- .. Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.
- .. Separación a linderos: 10 m.
- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

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

.. Separación mínima a cauces y masas de agua:

A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Áreas 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.
- .. Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 30 por ciento.

.. Número máximo de plantas: 2.

.. Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.

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

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

.. Separación a linderos: 10 m.

.. Separación mínima a cauces y masas de agua:

A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Queda prohibido el vertido de cualquier agua residual al terreno que pueda alterar la calidad de las aguas.

Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

.. Edificabilidad: 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela receptora.

.. Ocupación máxima: 80 por ciento sobre parcela receptora

Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.

.. Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

.. Ocupación máxima: 20 por ciento.

Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

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

Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) Lurraren Legeak ezarritakoa («edozein eraikin egokitu behar da dagoen ingurura») betetzen dela bermatzeko, honako baldintza estetikoa errespetatu behar dira, batez ere multzo historiko, artistiko edo arkeologiko eraikuntzetan edota paisaia ireki eta naturaleko lekuetan:

- Fatxadak teknika eta material tradizionalaz egingo dira, sistema tradizionalak (eraikuntzazkoak, egiturakoak edota akaberakoak) imitatzen dituzten elementuak erabiltzea saihestuz.

- Estalkiak, ahal izanez gero, zeramikazko teila konkortu gorri egingo dira, nahiz eta beste estalki motaren bat ere erabil daitekeen, betiere, ingurunera behar bezala egokitzen bada.

b) Errepideetako zerbitzuguneetarako plan berezia idatzi beharko da.

Herri onurako edo gizarte intereseko eraikuntzetarako, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko ekainaren 26ko 1/1992 Legearen II. tituluan, III. kapituluko 3. atalean, xedatutako izapidea behar izango dute.

c) Ehuneko 12ko aldapa baino handiagoko lursailetan egiteko proiektu teknikoetan, lur mugimenduak egin behar badira, lurzoruaren egonkortasunean eta higagarritasunean eragin kaltegarririk ez duela izango bermatzen duten azterlan teknikoak barneratuko dira.

d) Finken itxurak baimentzeko baldintzak:

- Itxuraren atzeraemangunea, bideetatik, 8 metrokoa izango da galtzadako ardatzera, edo 3 metrokoa zabalgunearen kanpo ertzera; bi distantzia horietatik handiena dena aplikatu beharko da. Nolanahi ere, Arabako lurralde historikoko errepideei buruzko 20/90 Foru Arauan eta Arabako lurralde historikoko landa bideak erabiltzeko, kontserbatzeko eta zaintzeko araudian ezarritakoa bete beharko da.

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

- 137. artikuluan baimendutako erabilerei lotuta ez dauden lurzatiak itxurak alanbre harizkoak izan behar dira, gehienez 1,2 metroko altuerarekin. Horrek esan nahi du zapatak, zokaloak eta harizko hormak, metalezko sareak eta abarrekoak ezin direla erabili. Baimendutako erabilera horiei lotutako lurzatiak sareak eta paldoak izango dira, abeltzain motakoak, gehienez ere 1,50 metroko altuerarekin.

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

- Putzuek betetzeko behar duten denbora kalkulatu, gutxienez maiztasun berarekin kenduko dira putzuetako lokatzak. Lokatz horiek behar bezala erabili edo deuseztatu behar dira.

- Minda metatzeko biltegia eraikitzeak aukerarik ez dagoenean, ustiategian beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoizitako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak zurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabilia.

f) Gorozki likidoekin egiten diren nekazaritzako ureztapenak honako distantzietara egin beharko dira:

- 50 metrora, ur ibilgu naturaletatik eta edateko uraren hodietatik.

- 200 metrora, bainu zona tradizional edo finkatuetatik.

- 100 metrora, herriguneetatik.

- 300 m, urtegi, putzu eta hornidura iturburuetatik. Horien babes perimetroaren barruan debekatuta egongo da beti.

a) Para garantizar el cumplimiento de lo preceptuado por la L.S., según el cual "cualquier edificación habrá de adaptarse al ambiente en el que se encuentra", deberán respetarse las siguientes condiciones estéticas, en especial en aquellas construcciones cercanas a un conjunto histórico, artístico o arqueológico ó situadas en lugares de paisaje abierto y natural:

- Las fachadas se resolverán con técnicas y materiales tradicionales, evitando el empleo de elementos que simulen los sistemas constructivos, estructurales o de acabados tradicionales.

- Las cubiertas serán preferentemente de teja curva cerámica de color rojo, si bien podrá emplearse otro tipo de cubrición siempre que resulte integrada en el entorno.

b) Las Areas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de un Plan Especial.

Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en la Sección 3ª, Capítulo III, Título II de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.

c) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12 por ciento, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

d) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

El retanqueo del cerramiento respecto a viales será de 8 m. al eje de la calzada, o bien de 3 m. a la arista exterior de la explanación, siendo de aplicación la distancia que resulte mayor de ambas. En cualquier caso, se cumplirá lo establecido en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

- Los cerramientos de las parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el art. 137, responderán al tipo de hilo alambre, de 1,2 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier uso de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc. Las parcelas vinculadas a dichos usos autorizados, serán de malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura máxima de 1,50 m.

e) Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Se prohíbe la instalación de pozos filtrantes, aliviaderos, o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas, y ser adecuadamente usados o destruidos.

- En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias, de modo que el residuo producido sea fundamentalmente sólido, mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

f) El riego agrícola con deyecciones líquidas se limitará a:

- 50 m. de corrientes de agua naturales y conducciones de agua potable.

- 200 m. de zonas de baño tradicionales o consolidadas.

- 100 m. de núcleos de población.

- 300 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.

g) Gero nekazaritzako ongarriztat erabiliko diren gorozki solidoak biltegitratzeak tarte hauek bete beharko ditu, gutxienez:

- 50 m, ur isurietatik eta edateko uraren hodietatik.
- 50 m, bainu zonetatik.
- 50 metrora, herriguneetatik.
- 300 m, urtegi, putzu eta hornidura iturburuetatik. Horien babes perimetroaren barruan debekatuta egongo da betiere.

h) Animalia hilak honela deuseztatuko dira: kare bizia duten lurperatze hobietan, errausketa labeetan, kontrolatutako hondakin-degietan, edo antzeko instalazioetan. Horretarako proposatutako lekua eta irtenbidea zehaztu behar da.

i) Jabari publiko hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua dakarten espediente guztietan, obretarako lizentzia eman aurretik, baimen hau aurkeztu beharko da: Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudiko 245. artikuluan araututa dagoen hondakina isurtzeko baimena.

j) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak al bait gehien gutxitzea eta lehengoratzea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

k) Uraren ibilgu naturaletan obrak egiteko lizentzia lortzeko, baldintza hau bete behar da, obra horiek arrantza espezieen joan-etorri libreari eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarririk ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkeztea. Bestela, albo ubideak edo eskalak eraiki beharko dira, neurri zuzentzaile gisa.

l) Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondare sunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko lizentziak eta baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hiri-gintzako arauak aldatuta planeamendua egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrako izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

m) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

n) Turismoko kanpalekuen kasuan, kanpaldietako beharrian kolektiboak asetzea helburu duten eraikuntzak baino ez dira baimenduko. Debeekatuta daude gainerako guztiak, besteak beste: bide bereziak eskatzen dituzten eraikuntza garraigarriak (moduluak edo mobilhome-ak).

Salerosketa bidez edo lurzatiaren gaineko erabilera eta gozamen eskubideak dakartzen edozein tituluren bidez lurra edukiz gero, lur horiek ez dira turismoko kanpalekutzat edo kanpintzat hartuko.

2 Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntza jarduera mota guztietan berariazko baldintza hauek kontuan izango dira:

a) Eraikina eraikitze baimena eta obra lizentzia eskatzen direnean, eraikuntzaren sustatzaileak ondoko agiriak aurkeztu behar ditu:

- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Bertan deskribatuta egongo dira ustiatzearen berezko kapitalak, datu hauek zehaztuta:

. Kapitala lurretan: lurzoruen deskribapena eta hektarea kopurua.

. Ustiatzeko eraikin eta instalazioak: deskribapena, eraiki zireneko urtea eta haietako bakoitzean eraikitako azalera.

. Makineria eta ekipamendua: deskribapena eta kopurua.

. Azienda: mota bakoitzaren deskribapena eta kopuruak.

g) El almacenamiento de deyecciones sólidas para su posterior utilización como abono agrícola, quedará limitado a las siguientes distancias:

- 50 m. de corrientes de agua y conducciones de agua potable.
- 50 m. de zonas de baño.
- 50 m. de núcleos de población urbana.
- 300 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.

h) Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

i) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

j) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

k) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

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

m) Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

n) En el caso de los Campamentos de Turismo solo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales.

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

2 En cualquier tipo de actividad constructiva situada en Suelo No Urbanizable, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el promotor de la edificación presentará la siguiente documentación:

Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

. Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.

. Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.

. Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.

. Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.

. Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Ziurtagiri horretan, nekazaritza ustiategiaren titulartasuna jasoko da, 5 urteko gutxieneko antzinatasunarekin.

. Soldatuko langileak eta familiakoak: egunak eta urteko lan unitateak (ULU).

. Lanean diharduten senideen izenak eta titularrarekin edo enpresariarekin duten familia lotura.

- Lotutako lursaila alokatua bada: lursail horren titularrak berariaz onartzea eta onarpen hori prebentzioz idaztea Jabetza Erregistroan.

Ustiategiari atxikitako lursail oro, zona banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

- Famili etxebizitza eraikitzen bada, udalerrian beste etxebizitzarik ez duela egiaztatu beharko du, Foru Ogasunak eginiko ziurtagiriaren bidez.

- Eraikuntzaren sustatzailearen afiliazio ziurtagiria Gizarte Segurantzaren Nekazaritzarako Araubide Berezian.

b) Lursailaren azaleraren edo abelburuen estandarrak urteko lan unitate bakoitzeko, ustiapen motaren arabera, Nekazaritza eta Arrantza Sailburuaren 2001eko uztailaren 18ko agindua aintzat hartuta, honakoak izango dira:

- Basogintzako ustiatagia: 20 Ha.

- Nekazaritza ustiaketa berez:

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

. Patata 20 Ha.

. Bazka laboreak eta lekak: 10 Ha.

. Mahastiak: 6 Ha.

. Nekazaritzako ustiapenerako belazea: 8 Ha.

. Fruta arbolak: 2,5 Ha.

. Berotegiak eta mintegiak: 3 Ha

- Abeltzaintza ustiaketa:

. Txerri azienda: 40 txerramen baliokidea (abeltzaintzako unitateetan).

. Esnetarako behi azienda: 8 esne behien baliokidea.

. Okelatarako behi azienda: 14 behi helduen baliokidea.

. Zaldi azienda: 40 abelburu (moxalak eta helduak).

. Ardiak eta ahuntzak: 80 buru.

. Untxiak: 133 buru.

. Bestelako ugaztunak: 200 buru.

. Hegaztiak: 1.666 buru.

. Erlauntzak: 143 unitate.

- Ustiaketa mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago duenean, urteko lan unitateen kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak batuko dira.

c) Honako eraikuntza hauek ustiaketa beste lurzati batzuei atxikitzea izango dute, beste udalerrri batean egonda ere: nekazaritzarako biltegiak, lurraren erabilerekin lotutako abeltzaintza ustiapenak, mahastizaintzako eta ardogintzako industriak, eta lurrarekin lotutako nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenei dagozkien etxebizitzak.

Kasu horretan, eta obra lizentzia eman aurretik, eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko ekainaren 26ko 1/1992 Legearen 307. eta hurrengo artikuluetan xedatutakoa betez, jabetza erregistroan idatziko da ukitutako lurzatiak eraikuntza berriei lotuta daudela eta haietan ezinezkoa dela agortutako erabilera eraikitzea. Horretarako, idazpenaren kopia sinplea aurkeztea nahikoa izango da.

d) Lurraren erabilerrari loturik ez dagoen ustiatetikoko etxebizitza beste lurzati batean kokatu ahal izango da, beste udalerrri batean egonda ere, betiere ustiatetik 500 metro baino gehiagora ez badago.

Horrelakoetan, aurreko paragrafoan adierazi bezala jardungo da, eta etxebizitzaren lurzati abeltzaintza ustiategiari lotuko zaio.

e) Nekazaritzako eta abeltzaintzako industriei lotutako etxebizitzak, edo onura publikoko zein interes sozialeko eraikinak, horien lurzati hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira.

Beraz, eraikin horren parametroak –eraikigarritasuna, lurraren okupazioa eta abar– erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

. Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, en el que conste la titularidad de la explotación agraria con una antigüedad mínima de 5 años.

. Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U.T.A.

. Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado: aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación y anotación preventiva de la misma en el Registro de la Propiedad.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar, deberá acreditarse, mediante certificado expedido por la Hacienda Foral, que no se dispone de ninguna otra vivienda en el municipio.

- Certificado de afiliación, del promotor de la edificación, al Régimen Especial de la Seguridad Agraria.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, según Orden de 18 de julio de 2001 del Consejero de Agricultura y Pesca, serán los siguientes:

Explotación forestal: 20 Has.

Explotación agrícola, propiamente dicha:

. Cereal, Trigo, remolacha, colza y Girasol: 20 Has.

. Patata: 20 Has.

. Cultivos forrajeros y legumbres: 10 Has.

. Viñedos: 6 Has.

. Pradera de explotación ganadera: 8 Has.

. Frutales: 2,5 Has.

. Invernaderos, viveros: 3 Ha.

Explotación ganadera:

. Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 40 cerdas madres.

. Vacuno de leche: Equivalente a 8 vacas lecheras.

. Vacuno de carne: Equivalente a 14 animales adultos.

. Equino: Equivalente a 40 (potros y adultos).

. Ovino y Caprino: 80 animales

. Conejos: 133 animales.

. Otros animales mamíferos: 200 animales.

. Aves: 1.666 animales

. Colmenas: 143 unidades.

Quando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallara sumando las parciales de cada tipo.

c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, industrias vitivinícolas y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 307 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio, se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d) La vivienda vinculada a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrá ubicarse en otra parcela situada incluso en otro municipio siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquella.

En este supuesto se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior, vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

e) Las viviendas vinculadas a las industrias agropecuarias, o a los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos.

Por tanto, sus parámetros de edificabilidad, ocupación, etc., estarán incluidos dentro del uso principal.

Nekazaritzako industriari udalaren obra lizentzia emateko nahitaezko baldintza izango da alde zuzenetik Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza Saileko Nekazaritza Industrien Erregistroan izena emana duelako agiria aurkeztea.

140. artikulua.- Itxituren atzeraemangunea.

1.- Foru sareko errepideen sareari dagokionez, betiere prekariztatuta jota:

. Lehenetsuneko intereseko sarea: galtzadaren kanpoko ertzetik 25,00 metrora baino gehiagora.

. Oinarritzako sarea: galtzadaren kanpoko ertzetik 12,50 metrora baino gehiagora.

. Eskualdeko sarea: galtzadaren ertzetik 10,00 metro baino harago.

. Tokiko sarea: galtzadaren ertzetik 8,00 metro baino harago.

. Auzoetako sarea: errepidearen ardatzetik 8,00 metrora baino gehiagora.

2.- Arabako Foru Aldundiak erregistratutako eta P-1 planoan aipatutako landa bideen sareari dagokionez.

Atzeraemanguneak foru arauan beraien erabilera, kontserbazio eta zaintzarako zehazten direnak izango dira (ALHAO, 2005-02-27).

- Zortasun zonan, (1,5 m), fabrikako obrarik ez duten edo/eta metro eta erdiko garaiera gainditzen ez duten itxiturak jarri ahalko dira, beti ere jabari publikoko eremutik metro erdira, gutxienez.

- Ukipen aldean (6 metro zabalguneko kanpoko ertzetatik), fabrika obra daukaten edo metro eta erdi baino altuago diren itxiturak landa bidearen ardatzetik 6 metrotara jarriko dira.

2.- Landa bideen sarean sartuta ez dauden bideen sarea.

Atzeraemanguneak, bideen ardatzetik, hauek izango dira:

- Itxiturak gehi fabrika obra edota metro eta erdi baino altuera txikiagoa.

- Gainerako itxiturak, bidearen ardatzetik 5 metrotara.

141. artikulua. Planeamendu bereziaren bidez erabilerak eta jarduerak ezartzea.

137. artikuluan adierazitako erabilerekin gain, HPAREN 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako plan bereziak idatz daitezke, betiere, baldintza hauek betez:

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

- Ingurumen eraginaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 Legegitzako Errege Dekretuaren Eranskinean inskribatu gabeko kasuetan, Plan Bereziak, HPAREN 77.2 artikuluan eskatzen diren azterlan osagarrien barruan inskribatu daitezkeen agiria den aldetik, 1131/1988 Errege Dekretuaren 6. artikuluan deskribaturiko ezaugarrien azterlan teknikoak egingo du.

- Zio hauek bat edo batzuk izan behar dira erabilera edo jardueraren landa ingurunean kokatzeko arrazoia:

. Kokapen zehatzik behar ez duen arren, garatutako jardueraren izaera hirigunearekin bateraezina izatea. Nekazaritzako edo nekazaritza eta abeltzaintzako zonetan baino ez ezin dira kokatu horrelako jarduerak.

. Erabileraren edo jardueraren izaerarengatik eta kokapen zehatz baten ezaugarriengatik, nahitaez kokapen horretan ezarri behar izatea.

. Erabileraren edo jardueraren beraren baldintza teknikoak direla kausa, hautatutako kokapen zehatzean ezarri behar izatea eta ezinezko izatea babes maila apalagoko beste zona batzuetan ezartzea.

### VIII. TITULUA. HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUAK

142. artikulua.- Arauak aplikatzea.

- Titulu honek hirilurraren erabilera eta eraikuntzaren arauak eta xehetasunak, luraren legean xedatutakoaren arabera.

- Titulu honetako arauak hiri prozesuan sartzen den lurzoru urbanizagarrian aplikatuko dira, arauak ezberdin baten xedea ez denean.

Para la concesión de la licencia de obras municipal a una industria agraria será requisito imprescindible la acreditación de su inscripción previa en el Registro de Industrias Agrarias del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco.

Artículo 140.- Retranqueo de cierres.

1.- Respecto de la Red de carreteras de la Red Foral, siempre entendidos a precario:

. Red de Interés Preferente: a más de 25,00 m. de la arista exterior de la calzada.

. Red Básica: a más de 12,50 metros de la arista exterior de la calzada.

. Red Comarcal: a más de 10,00 metros de la arista exterior de la calzada.

. Red Local: a más de 8,00 metros de la arista exterior de la calzada.

. Red Vecinal: a más de 8,00 metros del eje de la carretera.

2.- Respecto a la Red de Caminos Rurales registros por la Diputación Foral de Álava, y señalados en el Plano P-1.

Los retranqueos serán los determinados en la Norma Foral por el Uso, Conservación y Vigilancia de los mismos (B.O.T.H.A. 27/02/2005

- En la zona de servidumbre, (1,5 m.) los cierres permitidos por no incorporar obra de fábrica y/o no superar el metro y medio de altura, deberán establecerse a medio metro, como mínimo, de la zona de dominio público.

- En la zona de afección (6 m. desde las aristas exteriores de la explanación), los cerramientos que incorporan obra de fábrica o superan el metro y medio de altura, se situarán a 6m. del eje del camino rural.

2.- Respecto de la red de caminos no incluidos en la Red de Caminos Rurales.

Los retranqueos respecto del eje de los caminos serán:

- Cierres más obra de fábrica y/o no superando el metro y medio.

- Restos de cierres, a 5 m. del eje del camino.

Artículo 141. Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

Además de los usos señalados en el artículo 137, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del R.P.U., cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 138 de estas Normas.

- En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del R.P.U., aportará un Estudio Técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.

- Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

. Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.

. Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.

. Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

### TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO

Artículo 142.- Aplicación de las Normas.

- Este título contiene la reglamentación detallada de uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en la Ley del Suelo.

- Las normas de este Título se aplicarán al suelo urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.



- Hirilurreko orubeetan eraikitzeko, jardun isolatuen bidez, ez da beharrezkoa arau hauetan dagoen arauketa osatzea plano berezien edo xehetasun azterlanen bidez, salbu eta arau hauek aurkakoa xedatzen badute edo arauak garatzeko ezinbestekoa bada, eraiki-garritasunaren baldintzak zehazteko.

- Eraikuntza baino lehen urbanizazioak finkatu ez duen hirilurrean, jardun integratuak behar dira (egikaritze unitateak).

- DUR-2ko areetan integratutako bi jardun zehazten dira (UE-1 eta UE-2 egikaritze unitateak), programazio bakarra daukatenak, finkatu gabeko hirilurra eratuz.

- Haien kudeaketaren denbora baterako antolaketa urbanizazio jarduneko programa (UJP) onartzea eskatzen du. Programa horrek antolaketatik eratorritako etekinak eta kargak berdinbanatzea ekarriko du. Urbanizazio proiektua eta birzitatze proiektua ere beharrezkoak dira.

- Arau hauen aurretik dauden eraikinetan, arau hauetan ezarritako eraikigarritasun baldintzak (altuera, lerrokadura, barrualdeak, lurzatiaren okupazioa) gainditzeko badituzte, sendotze, konponketa, modernizazio edo baldintza estetiko eta higienikoen hobekuntza obrak egin ahalko dira. Erabilera ere aldatu ahal da, baina bolumena ezin zaie aldatu. Eraispina egiten denean edo eraikuntzak finka desegoki gisa kalifikatzeko baldintzak betetzen dituzenean, luraren aprobetxamendua HAPO honetan ezarritako eraikigarritasun baldintzak betez egin beharko da.

- Aurreko atalean xedatutakotik salbu daude:

a) Antolaketatik kanpo dauden eraikuntzak, sistema orokorrek edo toki sistemek, kaleek edo bideek oro har ukituta daudelako.

b) Planaren arabera ekipamendu komunitarioetarako, parkeetarako eta lorategietarako den luraren egindako eraikuntzak.

c) Barne erreformako operazioen mende dagoen lurzoruan dauden eraikuntzak, haien eraispina agintzen badute.

d) Zona bakoitzeko erabilerekin bateraezinak diren industri jarduerak, salbu eta administrazioak jarduera zuzentzeko neurri gisa agindutako instalazioak.

- Aurreko atalean aipatutako eraikuntzei Lurraren Legean xedatutakoa aplikatuko zaie.

Hirilurra zona hauek dauzka:

142.1 SUR-1. Hirigune historikoa.

142.2- SUR-2. Zabalgunea.

142.3 - SUR-3. Upategi tradizionalak.

142.4 - Ekipamendua.

142.5 - Espazio libre publikoa.

142.6 - Espazio libre pribatizagarria.

142.7 - Bideak.

Nahitaezko lagapenei eta gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasunari dagokienez, Lurraren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 77, 78 eta 79. artikuluetan xedatutakoa bete beharko da.

Hirilurraren azalera osoa 117.388 m<sup>2</sup> ingurukoa da.

142.1- S.U.R. 1

XEDEA: Hirigunearen erdialdean hirilurra antolatzea. Hemengo ezauzgarria eraikuntza adosatua da. Bide lerrokadurako antolamendu mota erabiliko da, konfigurazio malgukoa, agiri grafikoetan zehaztutakoaren arabera.

#### GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (indarrean dagoen legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen lurzati guztiek edo batzuek. Obra horiek lurzatiaren barruan edo lurzatiaren mugakide jabari publikoko zonan egin behar dira.

- Para edificar en los solares del suelo urbano, mediante actuaciones aisladas, no es preciso completar reglamentación contenida en estas Normas mediante Plano Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo de las Normas, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

- En el Suelo Urbano no consolidado por la urbanización previamente a la edificación, se precisan actuaciones integradas (Unidades de ejecución).

- Se determinan dos actuaciones integradas en las áreas del DUR-2, que son las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2, objeto de programación única conformando el Suelo Urbano No Consolidado.

- La organización temporal de su gestión requiere la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que determinará equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación, así como de un Proyecto de Urbanización y de un Proyecto de Reparcelación.

- Las edificaciones anteriores a estas Normas que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineación, interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en este P.G.O.U.

- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.

b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines.

c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.

d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

- A las edificaciones comprendidas en el apartado anterior, se les aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

142.1 - SUR-1. Casco Histórico.

142.2 - SUR-2. Ensanche.

142.3 - SUR-3. Bodegas tradicionales.

142.4 - Equipamiento.

142.5 - Espacio Libre Público.

142.6 - Espacio Libre Privado.

142.7 - Viario.

Respecto de las cesiones obligatorias y a la edificabilidad máxima y mínima, se estará a lo dispuesto en los artículos 77, 78 y 79 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

La superficie total del Suelo Urbano es de aproximadamente 117.388 m<sup>2</sup>. suelo.

142.1- S.U.R. 1

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano de la zona central del núcleo urbano, caracterizada por el tipo de edificación adosada. Se utiliza para esta zona el tipo de ordenación por alineación de vial, en configuración flexible, según se detalla en la documentación gráfica.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de las obras de complemento y remate de los servicios urbanos, cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley vigente para ser solar. Dichas obras deberán realizarse en el interior de la parcela o en la zona de dominio público colindante con la misma.

#### URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: Eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/06 Legearen 25. artikulua arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiztapen publikoa, eta abar) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

#### URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Hirigintzako jardueraren proiektua

Egikaritzea: urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/06 Legearen 25. artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzorian dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, gunee libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa fitxan zehaztuta datozenak.
- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzoria.
- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren %15ari dagokion lurzoria.

Gainera, lurzatiaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu beharko ditu, eta, kasua balitz, egin ere, beharrezko diren hiri zerbitzu guztiak barne.

#### ANTOLATZE BALDINTZAK

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegitarako.
- ERAIKIN MOTAK: Zona honetan, mota bereizgarri gisa, mehelin arteko eraikin adosatua, kalea eratzen duena.
- ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA: Erabilerak, eraikin gabeak: nekazaritza eta gunee libreak. Erabilerak, eraikinak: Erabilerak, bizitegiak: familia bakarreko etxebizitzak binaka edo ilaran eta familia askotako etxebizitzak blokean, erabilera bakar hori edo beste erabilera batzuek onartzen dituzten eraikinetan. Famili txokoak: bizitegitarako eraikinetan, eraikin partekatuetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan. Eskulanak eta lanbide artistikoak: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan (pabilioi erantsia). Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan (pabilioi erantsia). Merkataritzako ez diren biltegiak nekazaritzako ustiategi bati lotuak: Ardo egileen upategiak. Bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan (pabilioi erantsia). Abeltzaintza: Autokontsumoko jarduerak eta arau hauek onartzeko uanean dauden jarduerak soilik onartuko dira. Jarduera proiektu egoiaren bidez arautu behar dira, legeztatzeke. Jarduera horiek bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan (pabilioi erantsia) egin ahalko dira.

Lantegiak eta biltegiak: behe solairuan eta horren gainekoetan, baldin eta horiek behe solairuari loturik badaude. Lantegiek ez dute 150 m<sup>2</sup> gehiago izango eta bizitegitarako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuetan egongo dira (pabilioi erantsia).

Ikasgai ez-arautuen irakaskuntza: bizitegitarako eraikinetan, ekipotan partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

Kultur, osasun, laguntza, aisi eta administrazioaren arloko erabilerak: bizitegitarako eraikinetan, ekipotan partekatutako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan beheko solairuan.

#### CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 25 de la Ley 2/06, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

#### CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Proyecto de Actividad Urbanística

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 25 de la Ley 2/06, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.
- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, incluyendo todos los servicios urbanos necesarios.

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USO DOMINANTE: Residencial.
- TIPOS EDIFICATORIOS: Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio adosado entremedianeras, conformando calle.
- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD: Usos no constructivos: Agrícolas y áreas libres. Usos constructivos: Uso residencial: Vivienda unifamiliar pareada o en hilera y plurifamiliar en bloque, en edificio exclusivo o compartido, con los usos que posteriormente se señalan. Txokos familiares: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido y en edificio exclusivo. Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo (pabellón adosado). Reparación de productos de consumo doméstico: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo (pabellón adosado). Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria: Bodegas de cosecheros. En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo (pabellón adosado). Actividades ganaderas: Únicamente se permitirán las consideradas de autoconsumo y las existentes en el momento de la aprobación de estas Normas, debiéndose regular estas con el correspondiente Proyecto de Actividad para su legalización. Dichas actividades podrán desarrollarse en planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo (pabellón adosado). Talleres, almacenes: En planta baja y semisótano, si éste está vinculado a la planta baja. En el caso de talleres, la superficie construida no excederá de 150 m<sup>2</sup>. y estará situado en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo (pabellón adosado). Educación de enseñanzas no regladas: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo. Cultural, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Administrativo: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

Bulegoak: bizitegitarako eraikinetan eta eraikin eskusiboetan lehen solairuan. Erdisotoan baldin eta behe solairuari lotuta badago.

Kutsagarria ez den elikagaien industria eta komertzioa: bizitegitarako eraikinetako behe solairuan eta eraikin eskusiboan. Erdisotoan baldin eta behe solairuari lotuta badago.

Ostatuak: Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gela eta denek erabiltzeko getelarako erabiliko dira.

Industria: industriatarako (ibilgailuak —xafila, pintura— konponatzeko lantegiak, elektromekanikakoak, arotzeria, galdaragintza, enbuzioa eta zarata handia sortzen duen oro) erabiltzea debekatuta dago.

Oinarrizko azpiegiturak: eraikin eskusiboa.

Aparkalekuak: Beheko solairuan eta soto solairuan, garaje plaza bakoitzaren gutxieneko neurriak 2,20 m x 5,00 m dira.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, ERAIKIN BERRIETAN BETE BEHARREKOAK:

Gutxieneko lursail eraikigarria: arau hauek behin betiko onartutakoan katastroko erregistroan ageri den lurzati oro.

Lurzatiaren gutxieneko azalera: sortzen diren lurzatiek ezin izango dute 100 m<sup>2</sup> baino gutxiago izan.

Eraikigarritasuna: Agiri grafikoetan zehaztutako lerrokadurek definitzen dute.

Kalearen aurrealdearekiko lerrokadura baino behar ez duten lurzatieetan, gehienez 15 metroko sakoneran eraiki ahal izango da.

Errepide eta kaleetarako distantziak: Agiri grafikoetan adierazitakoa.

Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea: Oro har, eraikina atxikia izango da.

Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean badago, eraikina alboetako mugetatik bereizi beharko da:

- Aldameneko lurzati batzuetan, argi eta bista zortasunak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

- Jabeak bere borondatez hala erabakitzea. Kasu horretan, eraikina, bere altuera osoan, egoki irizten zaion distantzia urrundu da. Fatxadari jarraipena emango zaio beheko solairuan, ondoko eraikinari elkartzeko zaiolako itxura emanez, baldin eta eraikin berriak aurretik zeudenak kaltetzen ez baditu. Ezin da argi eta bista zortasun berririk sortu. Eraikuntza mugakideak aldi berean egiten badira, haietako bakoitza gutxienez hiru metro bereiztu ahalo dira lurzatiaren mugatik, goiko solairuetan soilik, eta fatxadari jarraipena emango zaio beheko solairuan, bi eraikin mugakideetan.

Inola ere ez da onartuko eraikin osagarririk, eraikin nagusirik ez badago.

Aurreko mugen gutxienekoa: Arau hauek behin betiko onartzen direnean dauden lurzatiek eta sortzen diren lurzati berriek honako aurrealde hauek izango dituzte gutxienez: Eraikin atxikietan 6 m.

Sestra kotatik gorako solairuak, gehienez: dokumentu grafikoetan besterik esaten ez bada.

. Gehienerako solairu kopurua

Sestra gainetik: beheko eta bigarren solairua.

Beheko sestra: bi solairu, hala behar denean, erdisotoa ere barne hartuta.

Aurrealdea hainbat kaletan duten lurzatiei dagokionez, honako arau hau bete beharko da:

Izkina osatuz aurrealdea hainbat kaletan duten lurzatiei dagokionez, gehienerako solairu kopurua finkatzeko, jatorrizko kotarik baxuena duen kaletik neurtuko da.

Aurrez aurre dauden (eta, beraz, izkina osatzen ez duten) bi kaletan aurrealdea duen lurzatiari dagokionez, solairu kopurua jakiteko, fatxada bakoitzean egingo da neurketa; sestrako kotarik altuena duen kaleko solairuen eragina estalkiko gehienerako planoak zehaztuko eta mugatuko du (eraikinaren ingurakariak), eta hori %50eko gehienerako maldarekin trazatuko da, zenbatu daitezkeen azken solairuetako

Ofizinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Comercio e Industria alimentaria no contaminante: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Hospedaje: Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Industria: Queda prohibido el uso industrial, incluyendo los talleres de reparación de vehículos, chapa y pintura, reparaciones electromecánicas, carpintería metálica, calderería, embutición y, en general, de todos aquellos que produzcan altos niveles de ruido.

Infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, La dimensión mínima de plaza de Garaje se establece en 2,20 m. x 5,00 m.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

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

Parcela mínima edificable: Es toda parcela catastral existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: Queda definida por las alineaciones especificadas en la documentación gráfica.

En aquellas parcelas en las que sólo sea obligatoria la alineación al frente de calle, podrá edificarse en un fondo máximo de 15 m.

Separaciones a carreteras y calles: Las señaladas en la documentación gráfica.

Separación a linderos laterales: Como norma general, la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra algunas de estas circunstancias:

- Que existan en alguna de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura, se separará la distancia que considere oportuna, dando continuidad a la fachada de planta baja, simulando que se adosa a la edificación colindante, siempre y cuando la nueva edificación no perjudique a las existentes, no pudiendo crearse nuevas servidumbres de luces y vistas. En el caso de que se realicen construcciones simultáneas colindantes, podrán cada uno de ellos separarse tres metros como mínimo del límite de la parcela, solamente en plantas altas, debiendo dar continuidad en fachada la planta baja de ambas edificaciones colindantes.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Linderos frontales mínimos: Tanto las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, como las parcelas de nueva creación, tendrán un frente mínimo de: 6 m. edificio adosado entremedianeras.

Nº máximo de plantas sobre cota rasante: Salvo indicación distinta en los documentos gráficos.

. Número máximo de plantas:

Sobre Rasante: Baja y Segunda.

Baja Rasante: dos plantas, incluido el semisótano en su caso.

En el supuesto de parcelas con frente a varias calles se seguirá la siguiente regla:

En el supuesto de parcelas con frente a dos calles formando una esquina, el número máximo de plantas de señalado se medirá sobre la calle de inferior cota de origen.

En los casos en que la parcela de frente a dos calles opuestas (que no forman esquinas) el número de plantas se medirá independientemente sobre cada fachada; la influencia de las plantas correspondientes a la calle de superior cota rasante vendrá definida y limitada por el plano máximo de cubierta (envolvente de la edificación) trazado con un 50 por ciento de pendiente máxima, a partir de las dos líneas

sabaien planoaren luzapenean dauden urruneko bi lerroetatik abiatuta, eta kotarik baxuena eta altuena duten kaleen fatxadatik 0,80 metrora (ikusi eskema).

. Gehieneko garaiera, jatorrizko kota gaintetik:

Oro har, gehieneko garaiera 9 metrokoa izango da, zenbatu daitekeen azken solairuko forjatuaren barrualdetik neurtuta.

Alabaina, eraikinak sestra desberdinetako kaleetan aurrealdeak baditu, honako arau hauek bete beharko dira:

H<1 izanez gero,	A=9	B=9+H
1<H<2 izanez gero,	A=B+H	B<10
H>2 izanez gero,	A=B	B=10

Goiko horiek honakoak direla kontuan izanik:

H: bi fatxadetako jatorrizko koten artean dagoen aldea.

A: goiko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

B: beheko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

Dauden eraikinak finkatuak izango dira, nahiz eta arau hauetako eraikigarritasun eta altuera parametroak ez bete.

Jatorrizko kotatik gorako altuera, gehienez: Beheko solairuko eraikinak: 4 m.

$$BS + 1 = 7,50m; BS + 2 = 10,50 m.$$

Eraikinaren aurrealdeak sestra ezberdineko bi kale edo gehiago hartzen baditu, kale bakoitzarekiko gehieneko altuera neurtuko da.

Solairuen altuerak:

Estalkiarteko solairua: gehienez metro 1 hegaldaren lerrora.

Goiko solairuak: gutxienez: 2,50 m.  
gehienez: 3,00 m.

Beheko solairuak: gutxienez: 2,50 m.  
gehienez: 4,00 m.

Erdisotoko solairua: gehienez metro 1 kalearen sestraren gainean, edozein puntutan.

Irtegunek fatxadetan:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki daitezke, ondoko baldintzak betetzen badira:

a.1.- Baldin eta fatxadak, erabilera eta jabetza publikoaren toki batera edo lorategi pribatu batera ematen badu. Horrez gain, horiek, gutxienez, 6 metro zabal izango dira. (hegalkinak barne).

a.2.- Balkoiek, balkoi korrituek eta begiratokiek aurrean duten tokiaren zabaleraren ehuneko 10 hartu ahal izango dute eta inoiz ez metro bat baino gehiago.

a.3.- Hegada itxiak gehienez 40 cm nabarmendu ahalko dira.

a.4.- Hegaldaren gutzizko luzera ez da izango fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

a.5.- Hegada guztiek mehelinetik, gutxienez, hormatik dauden distantzia berera egongo dira.

b.- Ez da onartzen terrazak irtenik.

Fatxadara irekitako patioak: debekatuta daude.

Estalkiak: Bizitegiarako eraikinetan, ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute, eta estaltzeko materiala teila zeramikazko teila konkortu gorrixka edota okrea izango da. Hegaldaren neurriak 40 eta 100 cm artekoak izango dira, baina inola ere ez bidearen zabaleraren ehuneko hamar baino handiago. Ez da estalki mantsardaturik onartuko, ezta atiko atzeraemandakorik ere. Halaber, ez da onartuko estalkiaren planoak urratzen dituenik. Teilatupeak edo txoritokiak agertzea baimentzen da, jartzen diren teilatuaren isurkiaren luzeraren %15arekin gehienez. Neurriak ezin dira izan 1,20 metro baino handiago eta haien arteko tartea gutxienez 1,80 metrokoa izan behar da. Kasu guztietan, eraikin nagusiak 2, 3 edo 4 isurkiko estalkia izango du.

Terrazak eraikiko dira estalkiaren planoaren barruan, baldintza hauek betetzen badira:

Teilatuaren isurkiaren barruan egin beharko dira, profila aldatu gabe.

Isurkiaren alboko ertzerak gutxienez 1,00 metroko tartea dago (muga-kidea), aurrealdetik 1,50 metro (hegala) eta 0,50 metro gailurretik.

extremas situaciones en la prolongación del plano de los techos de las últimas plantas computables, y a 0,80 m. de las fachadas correspondientes a las calles de inferior y superior de cota (ver esquema).

. Altura máxima sobre la cota origen:

Como norma general la altura máxima se cifra en 9 m-. medidos a la cara inferior del forjado de la última planta computable.

No obstante, cuando el edificio dé frente a calles de diferentes rasantes se seguirán las siguientes reglas:

Si H<1	serán	A=9	B=9+H
Si 1<H<2	serán	A=B+H	B<10
Si H>2	serán	A=B	B=10

Siendo

H: la diferencia entre las cotas de origen de las dos fachadas.

A: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle superior.

B: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle inferior.

Se mantendrán las edificaciones existentes como consolidadas, aunque no cumplan los parámetros de estas Normas, en cuanto a edificabilidad y altura.

Altura máxima sobre cota de origen: Edificios de planta baja: 4 m.

$$PB + 1 = 7,50m; PB + 2 = 10,50 m.$$

Quando el edificio de frente a dos ó más calles con distinta rasante, se medirá la altura máxima a cada calle.

Alturas libres de pisos:

Planta entrecubierta: máximo 1 m. a la línea del alero.

Plantas altas: mínimo: 2,50 m.  
máximo: 3,00 m.

Plantas bajas: mínimo: 2,50 m.  
máximo: 4,00 m.

Planta semisótano: máximo 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto.

Salientes en las fachadas:

a. Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Cuando la fachada dé a un espacio de uso y dominio público o a un jardín privado, de anchuras no inferiores a 6 m. (incluidos vuelos).

a.2.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio a que dé frente, con un límite absoluto de 1 m.

a.3.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.4.- La longitud total del vuelo no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

a.5.- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos.

b. No se permiten terrazas salientes.

Patios abiertos a fachada: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica de colores rojizos y/o ocres, con un alero de dimensiones comprendidas entre 40 cm. y 100 cm., nunca superior al 10 por ciento del ancho del vial. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardillas o txoritokis con un máximo del 15 por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen, con medidas no superiores a 1,20 m. y separación entre ellas no inferior a 1,80 m.. El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 2, 3 ó 4 aguas.

Se permitirá la construcción de terrazas dentro del plano de la cubierta con las siguientes condiciones:

Deberán realizarse en el interior del faldón de la cubierta, sin modificar su perfil, existiendo una separación mínima de 1,00 m. al borde lateral del faldón (colindante), 1,50 m. desde el frente (alero) y 0,50 m. desde la cumbre.

Hegaletik isurkiaren jarraipenak eraturako petoaren altuera gutxienez 1,10 metro izatea terrazaren zoruraino.

Azalerak ez dezala hartu solairuan estalkiak okupatzen duen azalera osoaren %30 baino gehiago.

Luzerak ez dezala hartu fatxadaren luzeraren %50 baino gehiago.

Dotazio erabilera daukaten eraikinen kasuan, gehienez %40ko malda onartzen da, eta hura estaltzeko edozein eraikuntza sistema edo material erabiliko da, proiektatu beharreko eraikinarekin bat badator. Estalkiko planotik eraikinak behar dituen argiztapen elementuak, igogailuak eta abar irten daitezke.

Estalki makurrak argitzeko, sabaileihoak onartuko dira, eta estalkiaren forjatuaren barruan egon beharko dute; ezin izango dira atera, ez intradosetik ez estradosetik.

Estalkiaren planoazuzenean aterako da hegalararen ertzetik.

Fatxadak: Alderdi honetako fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Harri naturaleko akaberak gomendatzen dira (eraikuntzetan dagoenaren antzeko hareharria), teileriako adreilu zeramikoa edo antzekoa, zarpiatu margotua, geruza bakarrek mortairua edo antzekoa. Beheko solairuaren akabera harri naturalez egin behar da, harlangaitzez edo plakazko estalduz, harlandu itxura emanaz.

Irizpide estetikoak: fatxaden akaberak okre kolore argiz edo harea kolorez egin behar dira, ingurune estetikarekin bat etorritz.

Zurajea bernizatutako zurezkoa izan behar da batez ere. Zurezko edo metalezko zurajea erabil daiteke, inguruarekin eta fatxada osatzen duten gaiekin bat datozen koloreetan lakatuta.

Mehelinak: Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, babes ofizialeko etxebizitzetara buruz indarrean dauden arauak ere.

**B) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN BAIMENDUTA DAUDEN BIRGAITZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA PARAMETROAK ETA GAINERAKO BALDINTZAK**

**B.1.** Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

**B.2.** Berriazko antolamendutik kanpo ez dauden eta, oin berriko eraikuntzei orokorki ezarritako baldintzekin bat, handitzeko aukerak agortuta dauzkaten oin berriko bizitegitarako eraikinei dagokienez, birgaitzeko esku hartzeak onartuko dira eta orube unitate bateko etxebizitzetara kopurua handitu ahal izango da, honako baldintzak bete-tzen badira:

a) Birgaitutako etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarriak 90 m<sup>2</sup> izatea gutxienez.

b) Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desegokiak kendu beharko dira ere bai.

c) Eraikuntzak honakoa mantentzea:

- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldatzekat onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehienezko altuera librea betetzeko bada.

Que la altura del peto formado por la continuación del faldón desde el alero sea de 1,10 m. al pavimento de la terraza como mínimo.

Que la superficie no supere el 30 por ciento de la superficie total ocupada en planta por la cubierta.

Que su longitud no supere el 50 por ciento de la longitud de la fachada.

En el caso de edificios de uso dotacional, se admite una pendiente máxima del 40 por ciento, y para su cobertura se empleará cualquier sistema constructivo o material acorde con el edificio a proyectar, pudiendo sobresalir sobre el plano de cubierta elementos de iluminación, ascensores, etc., que el edificio requiera.

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

El plano de cubierta arancará directamente desde el borde del alero.

Fachadas: El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra natural (arenisca similar a la existente en las edificaciones), ladrillo cerámico de tejar o similar, raseo pintado, mortero monocapa o similar, debiendo ser obligatorio el acabado de la planta baja en piedra natural, bien en mampostería o en aplacado regular, simulando sillares.

Criterios estéticos: Son obligatorios los acabados de fachada en tonos ocres claros o arenas, acordes con la estética del entorno.

Las carpinterías serán principalmente en madera barnizada, pudiéndose utilizar carpinterías de madera o metálicas lacadas en colores que armonicen con el entorno y los materiales que componen la fachada.

Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la Reglamentación vigente para las Viviendas de Protección Oficial.

**B) PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMÁS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS**

**B.1.** En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

**B.2.** En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

a) La superficie útil de cada vivienda rehabilitada tenga 90 m<sup>2</sup>, como mínimo.

b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

c) El edificio mantenga:

- El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.

d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGALTZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

B.3. Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

B.4. Bizitegitarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzea onartuko da zonako arau orokorrek hori baimenduz gero.

Hala ere, bizitegi erabilera bihurtzea lehenik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean edo ezaugarri tipomorfologikoak bizitegitarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean gauza daiteke, B.2. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

B.5. Berregiteko eraikuntzako esku hartzeek oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak bete beharko dituzte.

C) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatutako eraikinetan egin nahi diren eraikitze lanak Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari eta Zaintzeari buruzko X. tituluari jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

D) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluari (Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

E) ARKEOLOGIA ONDAREA:

Arabako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzari galdetu behar zaio asentamendu ezberdinetan sor litezkeen ondorioei buruz. Organo eskudun horrek historiako, kulturako eta arkeologiako ondarearen gainetan ezartzen dituen zehaztapen eta baldintzak ezarri beharko dira.

Hirilurrean

Euskal Autonomia Erkidegoak Arkeologikoak izan daitezkeela deklaraturako eremuak.

- Andre Maria Sortzez Garbiaren eliza.

142.2 S.U.R. – 2. Zabalgunea.

XEDEA: Hirilurra antolatzea, isolaturako eraikuntza tradizionarekin, dokumentazio grafikoan xehatuta, familia bateko edo familia askotako etxebizitzarako.

#### GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (indarrean dagoen legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen lurzati guztiek edo batzuek. Obra horiek lurzatiaren barruan edo lurzatiaren mugakide jabari publikoko zonan egin behar dira.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: Eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/06 Legearen 25. artikulua arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiztapen publikoa, eta abar) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

B.3. En los edificios residenciales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

B.4. En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona.

No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado B.2.

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

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X, concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

E) PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:

Deberá consultarse a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Álava sobre los efectos que podrían provocarse en los diferentes asentamientos, debiendo adoptarse las determinaciones y condiciones que establezca dicho Organo Competente en materia de Patrimonio Histórico-Cultural y Arqueológico.

En el Suelo Urbano

Zonas declaradas de Presunción Arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Iglesia de la Inmaculada Concepción.

142.2 S.U.R. – 2. Ensanche.

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano con edificación aislada tradicional y detallado en la Documentación gráfica, destinado a vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de las obras de complemento y remate de los servicios urbanos, cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley vigente para ser solar. Dichas obras deberán realizarse en el interior de la parcela o en la zona de dominio público colindante con la misma.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 25 de la Ley 2/06, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieron, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...)

aurrealde zolatua gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: Hirigintzako jardueraren proiektua. Urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/06 Legearen 25. artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, gunek libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzoru.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren %10ari dagokion lurzoru.

Gainera, lurzatiaren aurrealde urbanizatzeko lanak ordaindu beharko ditu, eta, kasua balitz, egin ere.

Egikaritze unitateak: SUR-2ren barruan, 2 egikaritze unitate daude: UE1 eta UE2.

- BARNE ERREFORMAKO PLAN BEREZIAK:

Etorkizunean, urbanizazioko edo eraikuntzako lan bat egin aurretik, luzartiren batean sarbide bat egin beharko balitz, unitateak barne erreforma onartu beharko luke. Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, barne erreformako plan berezia onartu behar da, Arau Subsidiario hauek behin betiko onartzen direnetik lau urte bete baino lehen.

#### ANTOLATZE BALDINTZAK

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegiarako.

- ERAIKIN MOTAK: Lurzati eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitegiarako baino ez dena:

1. mota.- Etxebizitza bateko eraikin bakartua.

2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakartua.

3. mota.- Familia askotako etxebizitzako eraikin bakartua.

4. mota.- Etxebizitza bateko eraikin atxikia.

R mota.- Lau etxebizitzara arteko eraikina, dagoen eraikin baten birgaitzearen ondoriozkoa. Jarraian adierazitako baldintzak bete beharko ditu.

b.- Bizitegiak besteko erabilerarako baino ez dena.

5. mota.- Eraikin bakartua.

- ONARTUTAKO ERABILERA XEHATUAK ETA ERABILERA HORIEK BERE BATERAGARRITASUNAREN ARABERA DUTEN KOKALEKUA:

Erabilerak, eraikinik gabeak: Eremu libreak.

Erabilerak, eraikinak:

Nekazaritzako erabilera: haztegiak eta negutegiak, gehienez 250 m<sup>2</sup>.

Nekazaritzako biltegiak: 1, 2 eta 5. motetan, beheko solairua, nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarekin partekatua. Gehienez 250 metro koadroko azalerarekin.

Abeltzaintzako erabilera: Autokontsumorako abeltzaintzako jarduketak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beheko solairuan. Gehienez 250 metro koadroko azalerarekin.

Konpainiako animaliak: konpainia animaliak onartuko dira, baldin eta beren jabeek baino erabiltzen ez badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, baldin gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.

Erabilerak, bizitegiak:

a.- Familia bakarreko etxebizitza: 1. eta 4. motetan.

b.- Familia anitzeko etxebizitza: 2. eta 3. motatakoetan, teilatupea salbu, baldin eta hori beste solairu batzuekin lotuta ez badago.

c.- Hirugarren adinekoentzako egoitzak. 3. motan. Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta bizitokikoa duten etxebi-

la eta pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Actividad Urbanística. Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 25 de la Ley 2/06, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

Unidades de Ejecución: Dentro del SUR-2, se definen 2 Unidades de Ejecución: UE1 y UE2.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

#### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1. Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2. Edificio aislado de dos viviendas.

Tipo 3. Edificio aislado de vivienda plurifamiliar.

Tipo 4.- Edificio adosado de una vivienda.

Tipo R.- Edificio de hasta cuatro viviendas, resultante de la rehabilitación de un edificio existente, cumpliendo las condiciones que posteriormente se indican.

b. Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 5.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Areas libres.

Usos constructivos:

Uso agrícola: Viveros e invernaderos, con un máximo de 250 m<sup>2</sup>.

Almacenes agrícolas: En tipos 1, 2 y 5, planta baja, compartido con uso agrícola y ganadero. Con un máximo de 250 m<sup>2</sup>.

Uso ganadero: Actividades ganaderas de autoconsumo: En tipos 1, 2 y 5, planta baja. Con un máximo de 250 m<sup>2</sup>.

Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.

Uso residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 4.

b. Plurifamiliar: En tipos 2 y 3, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

c.- Residencias para la tercera edad: en tipo 3. Se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la Tercera Edad,

zitzak onartzen dira, baldin martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak, Hirugarren Adinekoentzako Gizarte Zerbitzuei buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegoak onartutakoak xedatutakoa betetzen badute.

Industriako erabilera:

a.-  $m^2$  bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak.

5. motan (solairu bakarrekoak) edo beste erabilera industrial batzuekin konpartituta.

b.- Artisautza eta lanbide artistikoak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beheko solairuan.

c.- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak: erabilera hau debekatuta dago.

d.- Etxeko kontsumorako produktuak konpontzeko lantegiak: 1, 2 eta 5. motetan, beheko solairua, beste erabilera batzuekin partekatua.

Gizarte ekipamendua:

a. Hezkuntza. Irakaskuntza arautugabeak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekatuta, eta, 5. motakoetan, gainerako irakaskuntzak.

b. Kulturakoak. Kultur informazioa: 5 motakoan, beste ekipamendu batzuekin partekatutik.

c. Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 5 motakoan.

d. Osasuna eta administrazioa: 1., 2. eta 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekatutik.

e. Gizarte laguntza: 5 motakoan, beste ekipamendu batzuekin partekatutik.

f. Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak: 5 motakoan.

Hirugarren sektorea:

a. Bulegoak: 1, 2 eta 5. motakoetan, beheko solairuan eta lehengoan.

b.- Merkataritza: 1 eta 2 motakoetan, beheko solairuan. 5. motakoetan, bulegoekin partekatutik.

c.- Ostatu: 1, 2 eta 5. motakoetan. Eraikin eksklusiboan eta bizitegitarako eraikinetako 1. solairuan. Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira.

Oinarrizko energi azpiegiturak: 5 motakoan.

Aparkalekuak: beheko solairuan eta soto solairuetan. Garaje plazaren gutxieneko neurriak hauek dira: 2,20 m. x 5,00 m.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKINETAN BETE BEHARREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: Bizitegitarako erabilerak eta baimendutakoak:  $0,80 m^2/m^2$

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako  $m^2$  lurzatiaren  $m^2$ -ko).

Lurzati hartzailearen azalera okupagarria guztira: ehuneko 50. (Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak izan ezik,  $0,5 m^2/m^2$ ko eraikigarritasuna eta %50eko okupazioa baimenduko baita haietan)

Gutxieneko azalera eraikigarria: Aurreko paraografoan adierazitakoa kontuan hartuta ere, lurzati bakoitzak 162 metro koadroko azalera eraikigarria izango du gutxienez, nahiz eta, azalera txikiaren ondorioz, aurreko eraikigarritasun koefizienteak aplikatuzetik azalera txikiagoa atara.

Gutxieneko azalera hori gauzatu ahal izateko, ezinbestekoa izango da:

- Beheko solairuko azalera eraikia  $120 m^2$  baino gehiagokoa ez izatea.

- Eraikinean etxebizitza bat baino gehiagorik ez izatea.

Edonola ere, gutxieneko azalera eraikigarria baimendutako beste erabilera batzuetarako izan daiteke.

Hala ere, lurzati mugakideetara gehitzen bada, lurzati berrira oinarrizko eraikigarritasun koefizientearen ondoriozko azalera eraikigarria baino ez du transmitituko.

Lur sailaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

2 eta 3. motakoak, lurzati gutxienez  $800 m^2$  koa denean.

Gainerako erabilerak, arau hauek behin betiko onartzen direnean existitzen den edozein lurzati eta sortu berri direnetan, testu

cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Uso industrial:

a.- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a  $0,05 Kw/m^2$ .

En tipo 5 (de una sola planta) ó compartido con otros usos industriales.

b.- Artesanía y oficios artísticos: En tipos 1, 2 y 5, planta baja.

c.- Talleres de reparaciones de vehículos: Queda prohibido este uso.

d.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico: En tipos 1, 2 y 5, planta baja, compartido con otros usos.

Equipamiento comunitario:

a. Educación. Enseñanzas no regladas: En tipos 1, 2 y 5, compartido con otros tipos de equipamiento, y en tipo 5 restantes enseñanzas.

b. Cultural. Información cultural: En tipo 5 compartido con otros equipamientos.

c. Recreativo y espectáculos: En tipo 5.

d. Sanitarios y administrativos: En tipos 1, 2 y 5, compartido con otros equipamientos.

e. Asistencial: En tipo 5 compartido con otros equipamientos.

f. Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5.

Terciario:

a. Oficinas: En tipos 1, 2 y 5, en planta baja y primera.

b. Comercio: En tipos 1 y 2, en planta baja. En tipo 5 ó compartido con oficinas.

c. Hospedaje: En tipos 1, 2 y 5. En edificio exclusivo y planta 1ª de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano. La dimensión mínima de la plaza de Garaje se establece en  $2,20 m. x 5,00 m.$

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

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

Edificabilidad máxima: Usos residenciales y autorizados:  $0,80 m^2/m^2$ .

(Referido a la relación:  $m^2$ . construidos/ $m^2$ . de parcela).

Superficie total ocupable por parcela receptora: 50 por ciento. (Salvo usos agropecuarios que se permitirá  $0,5 m^2/m^2$ . de edificabilidad y 50 por ciento de ocupación).

Superficie edificable mínima: No obstante lo señalado en el párrafo precedente, toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de  $162 m^2$ ., aunque, debido a su reducida superficie, de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad anteriores se obtenga una superficie menor.

Para materializar esta superficie mínima será preciso:

- Que la superficie edificada en planta baja no exceda de  $120 m^2$ .

- Que el edificio no posea más de una vivienda.

Aquella superficie edificable mínima, podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes, sólo transmitirá a la nueva parcela la superficie edificable derivada del coeficiente de edificabilidad básica.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 2 y 3, en parcelas de superficie igual o superior a  $800 m^2$ .

Resto de tipos, en cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y en parcelas de nueva



honetan gai honen inguruan hitz egiten den paragrafoan ezartzen diren parametroen arabera, gutxienez 400 m<sup>2</sup>ko azalerarekin.

Lurzati eraikigarria: Lurzati eraikigarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onartzen direnean badagoen eta katastroan dagoen edozein lurzati; bai eta sortze berriko lurzatiak, testu honetan — dagokion paragrafoan — zehaztuak, ere.

Zenbait lurzatatitan, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikinik jartzea. Halako lurzatietan, beraz, eraikina alboko mugari atxikita egin ahal izango da, bai eta alboetako eta atzeko mugei atxikita ere, betiere, ondoko lurzatietan fatxada itsuen bidez muga horiei atxikita dagoen eraikinik badago.

Lurzati hauen hirigintza aprobetxamendurako beste aukera bat mugakide diren lurzatiak batzea da, hain zuzen eraikuntza egitea oztopatzen duten arrazoiak desagertu arte. Horretarako, Finkak Normalizatzeko Proiektu bat egingo da.

Aukera horiek egiterik ez balego, konpentsatzeko lurzati horien eraikigarritasuna ondoko beste lurzatiaren bati emango zaio.

Lurzati zeetarako gutxieneko lurzattia edo unitate minimoa:

Edozein zatiketa edo bereizketatik (lurzati zeha) ateratako lur sail lokabe berriek, eraikitzeok diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez: 2 mota: 800 m<sup>2</sup>. Gainerako motak: 400 m<sup>2</sup>.

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak, zurez eginak, gehienez 2,00 x 2,00 x 2,00 m koak, bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik gabekoak.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

Familia bakarreko etxea eraikitzeok, ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurririk ezartzen, Arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lurzatiei dagokienez. Gainontzeko eraikin motetarako, aurreko muga, gutxienez, 20 metrora egongo da.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekatzetik (lurzati zeha) sortutako lur sail lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte: 2 motakoetan, 20 m; gainerako motetakoetan, 15 m.

Aurrekoaz gain, lur sail berri guztiak hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 metroko diametroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Aurreko mugetarainoko distantzia: oro har, eraikina aurreko mugari atxiki ahal izango zaio bide antolamenduko sistemaren arabera gune historikoko sarea eratzeko.

Eraikinaren eta alboetako eta atzeko mugen arteko distantzia: tarte hori 3 metro izango dira.

Distantzia horiek fatxadako puntu irtenenetik (balkoi, gorputz itxi...) neurtuko dira. Hala ere, aurreko parametroak aplikatuta, ezinezkoa bada lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzeko, famili etxebizitza alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu hauetako bat gertatzen bada:

- Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.
- Bateragarriak diren erabileretarako bi eraikin batera egitea, artikulua honetako erabilera xehatuaren arabera.

- Mugakide diren jabeek onartu egiten dutela berriaz adierazten badute.

Lur sailaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Aitzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, lurzatiaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.

creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto, con una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos laterales y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbanístico de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Si estas opciones no fueran posible, se prevé como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela vecina.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas: Tipo 2: 800 m<sup>2</sup>. Restantes tipos: 400 m<sup>2</sup>.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 2 m x 2 m x 2 m, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios, el lindero frontal mínimo será 20 m.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio: Tipo 2 de 20 m. Resto de tipos de 15 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación a los linderos frontales: Como norma general la edificación podrá ser adosada al lindero frontal para conformar un tejido de núcleo histórico según el sistema de ordenación a vial.

Separación de la edificación a linderos laterales y testeros: La separación se establece en 3 metros.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.). No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.

- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.

Proiektua bi eraikuntza izatea, eta obra aldi berean burutzea.

- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.

- Lurzati horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia, gehienez, 50 metro koadrokoa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, 3 metro baino gutxiago izatea.

Erregaien biltegien instalazioari dagokionez, horietatik muge-taraino 3 m-ko tarte librea izango da, lurzatiaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko izan ezik. Halakoetan, distantzia murriz daiteke, udal bulego teknikoaren baimena edukita; baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia mantendu behar da.

Lur sail bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez eraiki daitezkeen solairu kopurua: Bi solairu, behekoa barne, familia bateko etxebizitzetan. Familia askotako etxebizitzetan hiru solairu ere izan daitezke, behekoa barne, baldin eta bloke eraikinetarako lurzati ezberdinak elkartzen badira (3. mota).

Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 7,00 metro erlaitzera edota hegalaria 1 eta 2. motetan, eta 9,50 metro 3. motan.

Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara edo esparru publikoetara (ibaian ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lur sailak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen bada eta nekazaritza biltegi gisa erabiltzen bada, hegalararen gehieneko altuera 6,00 metrokoa izango da, jardueraren garapenaren ondorioz arazoitzen denean izan ezik.

Solairuen altuerak:

a.- Gutxienezko altuerak:

a.1.- Behe solairua, bizitegitarako eraikinetan: 2,50 m.

a.2.- Behe solairuak, beste erabilera batzuetarako: 2,80 m.

a.3.- Solairuek: 2,50 m.

b.- Gehieneko altuerak:

b.1.- beheko solairua, bizitegi erabilera: 3,00 m.

b.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.

b.3.- Goiko solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra eraikinerako zehaztutako altuera.

b.4.- Erdisotoa: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

Irtenguneak fatxadetan:

a.- Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki daitezke, ondoko baldintzak betetzen badira:

a.1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

a.2.- Hegalkin itxiek, gehienez, 40 cm irten ahal izango dute.

a.3.- Teilategalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago irten.

b. Terraza irtenak onartzen dira.

Patioak: debekatuta daude.

Estalkiak: Bizitegitarako eraikinetan, ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute, eta estaltzeko materiala teila zeramikazko teila konkortu gorrixka edota okrea izango da. Hegalararen neurriak 40 eta 100 cm artekoak izango dira, baina inola ere ez bidearen zabalaren ehuneko hamar baino handiago. Ez da estalki mantsardaturik onartuko, ezta atiko atzeraemandakorik ere. Halaber, ez da onartuko estalkiaren planoak urratzen dituenik. Teilatupeak edo txoritokiak agertzea baimentzen da, jartzen diren teilatuaren isurkiaren luzeraren %15arekin gehienez. Neurriak ezin dira izan 1,20 metro baino handiago eta haien arteko tartea gutxienez 1,80 metrokoa izan behar da. Kasu guztietan, eraikin nagusiak 2, 3 edo 4 isurkiko estalkia izango du.

Dotazio erabilera daukaten eraikinen kasuan, gehienez %40ko malda onartzen da, eta hura estaltzeko edozein eraikuntza sistema edo material erabiliko da, proiektatu beharreko eraikinarekin bat badator.

El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m<sup>2</sup>. y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Dos plantas incluida la baja en viviendas unifamiliares, pudiendo llegar a tres plantas incluida la baja para viviendas plurifamiliares siempre que se agrupen diferentes parcelas para edificios en bloque (Tipo 3)

Altura máxima sobre cota rasante: 7,00 m. a la cornisa y/o alero en Tipos 1 y 2 y 9,50 m. en Tipo 3.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja y se utilice como almacén agrícola, la altura máxima al alero será de 6,00 m., salvo que se justifique por el desarrollo de la actividad.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

a.1. Planta baja uso residencial: 2,50 m.

a.2. Planta baja otros usos: 2,80 m.

a.3. Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas:

b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.

b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.

b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4. Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

a. Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1. Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

a.2. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

b. Se permiten terrazas salientes.

Patios: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica de colores rojizos y/o ocres, con un alero de dimensiones comprendidas entre 40 cm. y 100 cm., nunca superior al 10 por ciento del ancho del vial. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardillas o txoritokis con un máximo del 15 por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen, con medidas no superiores a 1,20 m. y separación entre ellas no inferior a 1,80 m.. El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 2, 3 ó 4 aguas.

En el caso de edificios de uso dotacional, se admite una pendiente comprendida máxima del 40 por ciento y para su cobertura se empleará cualquier sistema constructivo o material acorde con el

Estalkiko planotik eraikinak behar dituen argiztapen elementuak, igogailuak eta abar irten daitezke.

Estalkia argitzeko, sabaileihokak bakarrik onartuko dira, eta estalkiaren forjatuaren barruan egon beharko dute; ezin izango dira atera, ez intradosetik ez estradosetik.

Estalkiaren planoan zuzenean aterako da hegalarren ertzetik.

Lurzatiaren itxurak: Lur sailak elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez laurogei (80) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babesen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela-eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arrazoiak direla-eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketan elementurik onartuko. Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzearainoko tartea 5 metrokoa izango da edo bestela Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Lurzati itxituretatik edo eraikinetatik zeharbideetara egon beharreko tartea agiri grafikoetan zehazten dira.

Lur sailen itxituretatik ubideetarako tartea: Lerrokadura planoan adieraziko dira.

Eraikuntza lerrotik ubideetarako tartea: Lerrokadura planoan adieraziko dira.

Ur ibilguren batetik gertu dagoen eraikitako edo urbanizatutako edozein alde garatu baino lehen, beharrezkoa izango da uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen arloko eraginei buruzko azterlan bat idaztea.

Lurzatiaren itxiturari eta eraikuntzari dagokienez Arau hauetan definitu diren distantziak gutxienezko distantziak izango dira, azterlan hidraulikoen emaitzak kontuan izanda.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruz indarrean dauden arauak ere.

**B) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN BAIMENDUTA DAUDEN BIRGAITZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA PARAMETROAK ETA GAINERAKO BALDINTZAK.**

**B.1. Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.**

**B.2. Berriazko antolamendutik kanpo ez dauden eta handitzeko aukerak agortuta dauzkaten bizitegi eraikinei dagokienez, oin berriko eraikuntzetarako ezarritako baldintzekin bat, etxebizitza kopurua handitu ahal izango da orube unitate berean, honako baldintzak betetzen badira:**

a) Eraikuntzaren azalera eraikia, birgaitzeko esku hartzearen aurretik, eraikitako 250 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izatea.

b) Eraikina 1.990 baino lehenago eraikita egotea.

c) Birgaitutako etxebizitza berri bakoitzaren gutxienezko azalera eraikitako 150 m<sup>2</sup>-koa izatea.

d) Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikinetako elementu desegokiak kendu beharko dira ere bai.

edificio a proyectar, pudiendo sobresalir sobre el plano de la cubierta elementos de iluminación, ascensores, etc. que el edificio lo requiera.

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

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm., siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera considerados travesías vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Distancia de cierre de parcela a cursos de agua: La especificada en el plano de alineaciones.

Distancia de la línea de edificación a cursos de agua: La especificada en el plano de alineaciones.

De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un Estudio de Inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la Reglamentación vigente para las Viviendas de Protección Oficial.

**B) PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMÁS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS.**

**B.1. En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.**

**B.2. Además, en los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa, y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirá el aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:**

a) La superficie construida de la edificación antes de la intervención rehabilitadora supere los 250 m<sup>2</sup>. construidos.

b) La construcción del edificio sea anterior a 1.990.

c) La superficie mínima de cada nueva vivienda rehabilitada sea de 150 m<sup>2</sup>. construidos.

d) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio, aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

e) Eraikuntzak honakoa mantentzea:

- Kanpo fatxadaren azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriari eta lodierari dagokienez.

- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldaketak onartzen dira baldin helburua fatxadak antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehieneko altuera librea betetzeko bada.

f) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

B.3. Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

Hala ere, etxebizitza kopuruaren ondorioetarako, horien egungo kopurua handitu egin ahal izango da orube unitate berean, betiere haietako bakoitzaren gutxieneko azalera eraikitako 150 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada.

B.4. Bizitegitarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzea onartuko da zonako arau orokorrek hori baimenduz gero.

Hala ere, bizitegi erabilera aldatzea onargarria izango da, lehendik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean (B.2. idatz zatian xedatutakoa aplikatuko zaio) edota, berariazkoa ez den antolamenduz kanpoko egoeran egonda, ezaugarri tipomorfologikoak bizitegitarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean, B.2. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

B.5. Berregiteko eraikuntzako esku hartzeek oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak bete beharko dituzte.

B.6. Lurzati bat azpizatitu ahalko da, baldin eta arau hauek behin betiko onartzeko unean erabilera nagusiko eraikin bat baino gehiago badauzka, F planoan (hirilurraren eta lurzoru urbanizagarriaren kudeaketa) hala izendatuta, honelako ezaugarriak dauzkaten eraikin guztietan, nahiz eta oinplano berriko eraikuntzak hartzen dituzten lurzatiak zatitzeko gutxieneko unitateko parametroak ez bete. Elementu banatzaileak mehelin hormak direnean bakarrik hartu ahal izango da bolumen eraiki bakar bat zenbait eraikin gisa. Ezin da inola ere hori gertatu baldin eta elementu banatzaileetan forjatuak badaude, osorik edo zati batez.

Aldez aurretik zeuden eraikinak azpizatitu ondoren, B atal honetan azaldutako aginduak aplikatu beharko dira.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGIN NAHI DIREN ERAIKITZE LANETAN BETE BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egin nahi diren eraikitze lanak Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari eta Zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

Kalifikatutako eta inbentariatutako eraikinetan, B.6. azpiatalean ezarritakoa aplikatu ahalko da, baldin eta gaian eskumena daukan organo batek baimentzen badu.

Udalerrri mailan katalogatutako eraikinetan, B atala aplikatu ahal izango da, osorik edo zati batean, udalak uste badu, justifikatuta, horien katalogazioa arrazoiu duten historia eta arkitektura balioak ez direla kaltetzen.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK. ERAIPENETAKO ERAIKUNTZA ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

e) El edificio mantenga:

- El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales, en cuanto al sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- La composición de los huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar las fachadas o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a las edificaciones de nueva planta.

f) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

B.3. En los edificios residenciales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

No obstante, a los efectos del número de viviendas podrá aumentarse su número actual bajo la misma unidad predial, siempre que la superficie mínima de cada una de ellas sea de 150 m<sup>2</sup>. construidos.

B.4. En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona.

No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio existente se encuentra dentro de ordenación, siéndole de aplicación lo dispuesto en el apartado B.2., o cuando estando en situación de fuera de ordenación no expresa sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones establecidas en el apartado B.2.

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

B.6. Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, señalada como tal en el plano F: Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable, en tantas como edificios de estas características existan, aun cuando no cumplan los parámetros de unidad mínima de parcelación de las parcelas receptoras de edificaciones de nueva planta. La consideración de un solo volumen edificado como varios edificios, sólo será posible cuando los elementos separadores sean muros medianeros. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en los elementos separadores intervienen, total o parcialmente, forjados.

Una vez producida la subdivisión o parcelación de los edificios preexistentes serán de aplicación los preceptos indicados en el presente apartado B.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

En los edificios calificados y los inventariados se podrá aplicar lo establecido en el subapartado B.6., si lo autoriza el órgano competente en la materia.

En los edificios catalogados a nivel municipal podrá aplicarse el apartado B, total o parcialmente, si el Ayuntamiento considera justificadamente que no se lesionan los valores histórico-arquitectónicos que han motivado su catalogación.

D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari buruzkoa) xedatutako bete beharko da.

142.3 S.U.R. 3. Upategi tradizionalak

DESKRIBAPENA: Etxadi linealak edo bloke isolatuak, eraikuntzako kanpo lerrokadurarekin.

#### GAUZATZEA GARATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (indarrean dagoen legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen lurzati guztiek edo batzuek. Obra horiek lurzatiaren barruan edo lurzatiaren mugakide jabari publikoko zonan egin behar dira.

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: Eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/98 Legearen 14.1 artikulua arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiztapen publikoa, eta abar) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko litzukete beren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da baita ere eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: Urbanizatzeko jarduerako proiektua eta urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/06 Legearen 25. artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoa laga behar diote udalari dohainik:

- Bideak, gunee libreak, berdeguneak eta tokiko hornidura publikoak, dagokien kudeaketa fitxan zehaztuta datozenak.

- Eremuan aurreikusitako daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren %15ari dagokion lurzorua.

Gainera, lurzatiaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu beharko ditu, eta, kasua balitz, egin ere.

BEREZKO ERABILERA: HAUETAN BAIMENDUAK:

2.2.3. Ardo egileen upategietan BS eta SEN

ERABILERA BATERAGARRIAK HAUETAN BAIMENDUAK: 2.3.

Artisautza eta arte lanbideak. BS

2.4. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea. BS

3.1.1. Nekazaritzako ustiatzegei lotutako biltegiak. BS

5.1.1. Bulego profesionalak. BS eta SEN

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak. BS eta SEN

6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza. BS eta SEN

6.1.2. Familia anitzeko etxea. BS eta SEN

BS= Behe Solairua; SE= Solairu Eredua

DEBEKATUTAKO ERABILERA: Industriakoak, abeltzaintzakoak eta

- lizentzia behar duten gainontzeko erabilera.

- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKINETAN BETE BEHARREKOAK:

Gutxieneko lursail eraikigarria: arau hauek behin betiko onartutakoan katastroko erregistroan ageri den lurzati oro.

Lurzatiaren gutxieneko azalera: sortzen diren lurzatiek ezin izango dute 50 m<sup>2</sup> baino gutxiago izan.

Eraikigarritasuna: Agiri grafikoetan zehaztutako lerrokadurek definitzen dute.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X, concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

142.3 S.U.R. 3. Bodegas Tradicionales

DESCRIPCIÓN: Manzanas lineales o bloques aislados, con alineación exterior de edificación.

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de las obras de complemento y remate de los servicios urbanos, cumpliendo con las condiciones establecidas en la Ley vigente para ser solar. Dichas obras deberán realizarse en el interior de la parcela o en la zona de dominio público colindante con la misma.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela, según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto Actividad Urbanizadora y de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 25 de la Ley 2/06, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

USOS CARACTERÍSTICOS: SE PERMITEN EN:

2.2.3 Bodegas de cosecheros. P.B. y P.T.

USOS COMPATIBLES SE PERMITEN EN:2.3.

Artesanía y oficios artísticos. P.B.

2.4. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. P.B.

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias. P.B.

5.1.1. Despachos profesionales. P.B. y P.T.

5.3.1. Hoteles y apartoteles. P.B. y P.T.

6.1.1. Vivienda unifamiliar. P.B. y P.T.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar P.B. y P.T.

P.B. = Planta Baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS: Industriales, ganaderos y

- restos de los usos sometidos a licencia.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Parcela mínima edificable: Es toda parcela catastral existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: Queda definida por las alineaciones especificadas en la documentación gráfica.

Errepide eta kaleetarako distantziak: Agiri grafikoetan adierazitakoa.

Alboko mugetaraino utzi beharreko tartea: Oro har, eraikina atxikia izango da.

Alabaina, ondoko gorabeheraren bat tartean badago, eraikina alboetako mugetatik bereizi beharko da:

- Aldameneko lurzati batzuetan, argi eta bista zortasunak dituzten eraikinak badaude; kasu horretan, Kode Zibilak xedatutakoa bete beharko da.

- Jabeak bere borondatez hala erabakitzea. Kasu horretan, eraikina, bere altuera osoan, egoki irizten zaion distantzia urrundu da. Fatxadari jarraipena emango zaio beheko solairuan, ondoko eraikinari elkartzan zaiolako itxura emanaz, baldin eta eraikin berriak aurretik zeudenak kaltetzen ez baditu. Ezin da argi eta bista zortasun berririk sortu. Eraikuntza mugakideak aldi berean egiten badira, haietako bakoitza gutxienez hiru metro bereiztu ahalko dira lurzatiaren mugatik, goiko solairuetan soilik, eta fatxadari jarraipena emango zaio beheko solairuan, bi eraikin mugakideetan.

Inola ere ez da onartuko eraikin osagarririk, eraikin nagusirik ez badago.

Aurreko mugen gutxienezkoa: Dagoen lurzatiaren zabalaren arabera.

Sestra kotatik gorako solairuak, gehienez: 3 solairu (beheko solairua barne) eta estalkiartea. dokumentu grafikoetan besterik esaten ez bada.

. Gehieneko solairu kopurua:

Sestra gainetik: beheko eta bigarren solairua.

Beheko sestra: bi solairu, hala behar denean, erdisotoa ere barne hartuta.

Aurrealdea hainbat kaletan duten lurzatiei dagokionez, honako arau hau bete beharko da:

Izkina osatuz aurrealdea hainbat kaletan duten lurzatiei dagokionez, gehieneko solairu kopurua finkatzeko, jatorrizko kotarik baxuena duen kaletik neurtuko da.

Aurrez aurre dauden (eta, beraz, izkina osatzen ez duten) bi kaletan aurrealdea duen lurzatiari dagokionez, solairu kopurua jakiteko, fatxada bakoitzean egingo da neurketa; sestrako kotarik altuena duen kaleko solairuen eragina estalkiko gehieneko planoak zehaztuko eta mugatuko du (eraikinaren ingurakariak), eta hori %50eko gehieneko maldarekin trazatuko da, zenbatu daitezkeen azken solairuetako sabaien planoaren luzapenean dauden urruneko bi lerroetatik abiatuta, eta kotarik baxuena eta altuena duten kaleen fatxadatik 0,80 metrora (ikusi eskema).

. Gehieneko garaiera, jatorrizko kota gainetik:

Oro har, gehieneko garaiera 9 metrokoa izango da, zenbatu daitezkeen azken solairuko forjatuaren barrualdetik neurtuta.

Alabaina, eraikinak sestra desberdinetako kaleetan aurrealdeak baditu, honako arau hauek bete beharko dira:

H<1 izanez gero: A=9 B=9+H

1<H<2 izanez gero: A=B+H B<10

H>2 izanez gero: A=B B=10

Goiko horiek honakoak direla kontuan izanik:

H: bi fatxadetako jatorrizko koten artean dagoen aldea.

A: goiko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

B: beheko kaleko fatxadako jatorrizko kotaren gaineko gehieneko garaiera.

Dauden eraikinak finkatuak izango dira, nahiz eta arau hauetako eraikigarritasun eta altuera parametroak ez bete.

Jatorrizko kotatik gorako altuera, gehienez: Beheko solairuko eraikinak: 4 m.

$$BS + 1 = 7,50m; BS + 2 = 10,50 m.$$

Eraikinaren aurrealdeak sestra ezberdineko bi kale edo gehiago hartzen baditu, kale bakoitzarekiko gehieneko altuera neurtuko da.

Separaciones a carreteras y calles: Las señaladas en la documentación gráfica.

Separación a linderos laterales: Como norma general, la edificación será adosada.

No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra algunas de estas circunstancias:

- Que existan en alguna de las parcelas colindantes edificaciones con servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso la edificación, en toda su altura, se separará la distancia que considere oportuna, dando continuidad a la fachada de planta baja, simulando que se adosa a la edificación colindante, siempre y cuando la nueva edificación no perjudique a las existentes, no pudiendo crearse nuevas servidumbres de luces y vistas. En el caso de que se realicen construcciones simultáneas colindantes, podrán cada uno de ellos separarse tres metros como mínimo del límite de la parcela, solamente en plantas altas, debiendo dar continuidad en fachada la planta baja de ambas edificaciones colindantes.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Linderos frontales mínimos: Según la anchura de la parcela existente.

Nº máximo de plantas sobre cota rasante: 3 plantas (incluida la planta baja)+ entrecubierta. Salvo indicación distinta en los documentos gráficos.

. Número máximo de plantas:

Sobre Rasante: Baja y Segunda.

Baja Rasante: dos plantas, incluido el semisótano en su caso.

En el supuesto de parcelas con frente a varias calles se seguirá la siguiente regla:

En el supuesto de parcelas con frente a dos calles formando una esquina, el número máximo de plantas de señalado se medirá sobre la calle de inferior cota de origen.

En los casos en que la parcela de frente a dos calles opuestas (que no forman esquinas) el número de plantas se medirá independientemente sobre cada fachada; la influencia de las plantas correspondientes a la calle de superior cota rasante vendrá definida y limitada por el plano máximo de cubierta (envolvente de la edificación) trazado con un 50 por ciento de pendiente máxima, a partir de las dos líneas. Extremas situaciones en la prolongación del plano de los techos de las últimas plantas computables, y a 0,80 m. de las fachadas correspondientes a las calles de inferior y superior de cota (ver esquema).

. Altura máxima sobre la cota origen:

Como norma general la altura máxima se cifra en 9 m-. medidos a la cara inferior del forjado de la última planta computable.

No obstante, cuando el edificio dé frente a calles de diferentes-rasantes se seguirán las siguientes reglas:

Si H<1 serán A=9 B=9+H

Si 1<H<2 serán A=B+H B<10

Si H>2 serán A=B B=10

Siendo

H: la diferencia entre las cotas de origen de las dos fachadas.

A: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle superior.

B: la altura máxima sobre la cota de origen en la fachada de la calle inferior.

Se mantendrán las edificaciones existentes como consolidadas, aunque no cumplan los parámetros de estas Normas, en cuanto a edificabilidad y altura.

Altura máxima sobre cota de origen: Edificios de planta baja: 4 m.

$$PB + 1 = 7,50m; PB + 2 = 10,50 m.$$

Quando el edificio de frente a dos ó más calles con distinta rasante, se medirá la altura máxima a cada calle.

Solairuen altuerak: Estalkiarteko solairua: gehienez metro 1 hegalarren lerroa.

Goiko solairuak: gutxienez: 2,50 m.

Gehienez: upategien instalazio beharraren arabera.

Beheko solairuak: gutxienez: 2,50 m.

gehienez: upategien instalazio beharraren arabera.

Erdisotoko solairua: gehienez metro 1 kalearen sestraren gainean, edozein puntutan.

Irtenguneak fatxadetan:

a.- Balkoiak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki daitezke, ondoko baldintzak betetzen badira:

a.1.- Baldin eta aurrealdeak, fatxadak, erabilera eta jabetza publikoaren toki batera edo lorategi pribatu batera ematen badu. Horrez gain, horiek, gutxienez, 6 metro zabal izango dira. (hegalkinak barne).

a.2.- Balkoiek eta begiratokiek aurrean duten tokiaren zabalaren ehuneko 10 hartu ahal izango dute eta inoiz ez metro bat baino gehiago.

a.3.- Hegalkin itxiek, gehienez, 40 cm irten ahal izango dute.

a.4.- Hegalaren gutzizko luzera ez da izango fatxadaren luzeraren erdia baino handiagoa.

a.5.- Hegalkin guztiek, gutxienez, hormatik dauden distantzia berera egongo dira mehelinetik.

b.- Ez da onartzen terraza irtenik.

Fatxadara irekitako patioak: debekatuta daude.

Estalkiak: Bizitegietarako eraikinetan, ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute, eta estaltzeko materiala teila zeramikazko teila konkortu gorrixka edota okrea izango da. Hegalaren neurriak 40 eta 100 cm artekoak izango dira, baina inola ere ez bidearen zabalaren ehuneko hamar baino handiago. Ez da estalki mantsardaturik onartuko, ezta atiko atzeraemandakorik ere. Halaber, ez da onartuko estalkiaren planoak urratzen dituenik. Kasu guztietan, eraikin nagusiak 2, 3 edo 4 isurkiko estalkia izango du.

Terrazak eraikiko dira estalkiaren planoaren barruan, baldintza hauek betetzen badira:

Teilatuaren isurkiaren barruan egin beharko dira, profila aldatu gabe. Isurkiaren alboko ertzera gutxienez 1,00 metroko tartea dago (mugakidea), aurrealdetik 1,50 metro (hegala) eta 0,50 metro gailurretik.

Hegaletik isurkiaren jarraipenak eraturako petoaren altuera gutxienez 1,10 metro izatea terrazaren zoruraino.

Azalerak ez dezala hartu solairuan estalkiak okupatzen duen azalera osoaren %30 baino gehiago.

Luzerak ez dezala hartu fatxadaren luzeraren %50 baino gehiago.

Dotazio erabilera daukaten eraikinen kasuan, gehienez %40ko malda onartzen da, eta hura estaltzeko edozein eraikuntza sistema edo material erabiliko da, proiektatu beharreko eraikinarekin bat badator. Estalkiko planotik eraikinak behar dituen argiztapen elementuak, igogailuak eta abar irten daitezke.

Estalki makurrak argitzeko, sabaileihoak onartuko dira, eta estalkiaren forjatuaren barruan egon beharko dute; ezin izango dira atera, ez intradosetik ez estradosetik.

Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalarren ertzetik.

Fatxadak: Alderdi honetako fatxaden akabera behar bezala uzteko, inguruneari erreparatu eta horri egokitu beharko zaio. Harri naturalak gomendatzen dira (eraikuntzetan dagoenaren antzeko hareharria), teileria adreilu zeramikoa edo antzekoa, zarpiatu margotua, geruza bakarrek mortairua edo antzekoa. Beheko solairuaren akabera harri naturalak egin behar da, harlangaitzez edo plakazko estalduz, harlandu itxura emanez.

Irizpide estetikoak: fatxaden akaberak okre kolore argiz edo harea kolorez egin behar dira, inguruneke estetikarekin bat etorritz.

Zurajea bernizatutako zurezkoa izan behar da batez ere. Zurezko edo metalezko zurajea erabil daiteke, inguruarekin eta fatxada osatzen duten gaiekin bat datorren marroi ilunean lakatuak.

Alturas libres de pisos: Planta entrecubierta: máximo 1 m. a la línea del alero.

Plantas altas: mínimo: 2,50 m.

Máximo: según necesidad de instalación de las bodegas.

Plantas bajas: mínimo: 2,50 m.

máximo: según necesidad de instalación de las bodegas.

Planta semisótano: máximo 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto.

Salientes en las fachadas:

a. Podrán construirse balcones, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1. Cuando la fachada dé a un espacio de uso y dominio público o a un jardín privado, de anchuras no inferiores a 6 m. (incluidos vuelos).

a.2. Los balcones y miradores podrán sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio a que dé frente, con un límite absoluto de 1 m.

a.3. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.4. La longitud total del vuelo no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.

a.5.- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos.

b. No se permiten terrazas salientes.

Patios abiertos a fachada: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica de colores rojizos y/o ocre, con un alero de dimensiones comprendidas entre 40 cm. y 100 cm., nunca superior al 10 por ciento del ancho del vial. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 2, 3 ó 4 aguas.

Se permitirá la construcción de terrazas dentro del plano de la cubierta con las siguientes condiciones:

Deberán realizarse en el interior del faldón de la cubierta, sin modificar su perfil, existiendo una separación mínima de 1,00 m. al borde lateral del faldón (colindante), 1,50 m. desde el frente (alero) y 0,50 m. desde la cumbre.

Que la altura del peto formado por la continuación del faldón desde el alero sea de 1,10 m. al pavimento de la terraza como mínimo.

Que la superficie no supere el 30 por ciento de la superficie total ocupada en planta por la cubierta.

Que su longitud no supere el 50 por ciento de la longitud de la fachada.

En el caso de edificios de uso dotacional, se admite una pendiente máxima del 40 por ciento, y para su cobertura se empleará cualquier sistema constructivo o material acorde con el edificio a proyectar, pudiendo sobresalir sobre el plano de cubierta elementos de iluminación, ascensores, etc., que el edificio requiera.

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

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Fachadas: El acabado de las fachadas en esta zona será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra natural (arenisca similar a la existente en las edificaciones), ladrillo cerámico de tejar o similar, raseo pintado, mortero monocapa o similar, debiendo ser obligatorio el acabado de la planta baja en piedra natural, bien en mampostería o en aplacado regular, simulando sillares.

Criterios estéticos: Son obligatorios los acabados de fachada en tonos ocre claros o arenas, acordes con la estética del entorno.

Las carpinterías serán principalmente en madera barnizada, pudiéndose utilizar carpinterías de madera o metálicas lacadas en color marrón oscuro que armonicen con el entorno y los materiales que componen la fachada.

Mehelinak: Agerian gelditzen diren mehelinak fatxadak egin diren kalitate, ehundura eta kolore berekoak izango dira.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak eta aplikagarri zaien arloko legedian ezarritakoak bete beharko dira, bai eta, beti, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruz indarrean dauden arauak ere.

**B) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN BAIMENDUTA DAUDEN BIRGAITZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA PARAMETROAK ETA GAINERAKO BALDINTZAK.**

**B.1.** Fitxa honetan, aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

**B.2.** Berriazko antolamendutik kanpo ez dauden eta, oin berriko eraikuntzei orokorki ezarritako baldintzekin bat, handitzeko aukerak agortuta dauzkaten oin berriko bizitegitarako eraikinei dagokienez, birgaitzeko esku hartzeak onartuko dira eta orube unitate bateko etxebizitzaren kopurua handitu ahal izango da, honako baldintzak bete zitezkeen badira:

a) Birgaitutako etxebizitza bakoitzaren azalera erabilgarriak 90 m<sup>2</sup> izatea gutxienez.

b) Birgaitze proiektuaren baitan eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturako segurtasunaren egokitzea izatea, nahiz eta birgaitzea alde batekoa izan, eraikineko elementu desegokiak kendu beharko dira ere bai.

c) Eraikuntzak honakoa mantentzea:

- Kanpo fatxaden azaleraren % 50 gaurko egoera beretan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- Baoen osaketa gaur egungoaren baliokidea. Arlo honetan aldatzeko onartzen dira baldin helburua fatxada antolatzea edo eraikinerako eska daitezkeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea bada.

- Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea baimentzen da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gehieneko altuera librea betetzeko bada.

d) ETXEBIZITZEN GUTXIENEZKO BIZIGARRITASUN BALDINTZAK betetzea, URBANIZATU ETA ERAIKITAKO ONDAREA BIRGAITZEKO JARDUERA BABESTUEI buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

**B.3.** Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak bete zezake.

**B.4.** Bizitegitarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzea onartuko da zonako arau orokorrek hori baimenduz gero.

Hala ere, bizitegi erabilera bihurtzea lehenik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean edo ezaugarri tipomorfoloikoak bizitegitarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean gauza daiteke, B.2. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

**B.5.** Berregiteko eraikuntzako esku hartzeak oin berriko esku hartzei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak bete beharko dituzte.

**C) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGITEN DIREN ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:**

Katalogatutako eraikinetan egin nahi diren eraikitze lanak Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari eta Zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la Reglamentación vigente para las Viviendas de Protección Oficial.

**B) PARÁMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMÁS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS.**

**B.1.** En los edificios que en función de las condiciones generales señaladas anteriormente en esta ficha, se encuentren en situación de fuera de ordenación se podrán realizar las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente normativa.

**B.2.** En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

a) La superficie útil de cada vivienda rehabilitada tenga 90 m<sup>2</sup>., como mínimo.

b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.

c) El edificio mantenga:

- El 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.

d) Se cumplan las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

**B.3.** En los edificios residenciales que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirá cualquier intervención de modificación, con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

**B.4.** En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona.

No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado B.2.

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

**C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:**

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.



**D) ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:**

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (Historia eta Arkeologia Ondarea Babesteari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

Eraikina lerrokadura ofizialetik atzera ematen bada, lur partikularra eta bide publikoak hesiez, zoruaz edo beste elementu batez bereiztu behar dira.

**BALDINTZA ESTETIKOAK:**

Fatxadako akaberak harrizkoak edo mortairu emokadurazkoak izango dira, kolore okreetan edo lur koloreetan, tonu argietan. Bistako adreilua baimenduko da, horma atal txikietan jartzen bada eta fatxadako gainerako materialen antzeko koloreetakoa bada. Zuriketa debekatuta dago. Aluminiozko zurajeak, aluminio kolorez, debekatuta daude. Baoak bertikalak izango dira. %30 eta %58 artekoak izan behar dira. Zeramikazko teila konkortua edo antzekoa izan behar da akabera, kolore arre edo gorrixkan. Teila beltza debekatuta dago.

**142.4 Ekipamendua.****DESKRIBAPENA:**

Erabilera nagusia ekipamendua izango deneko inguruak.

**BEREZKO ERABILERAK: HAUETAN BAIMENDUAK:**

- 4.1. Hezkuntza. BS, 1. S edo EI.
- 4.2. Kulturakoak. BS, 1. S edo EI.
- 4.4. Osasunekoak. BS
- 4.5. Gizarte laguntza. BS
- 4.6. Kirolak. BS
- 4.7. Erligioari lotuta. BS
- 4.8. administraria. BS, 1. S edo EI.

**ERABILERA BATERAGARRIAK: HAUETAN BAIMENDUAK:**

Esleitutako erabilerari dagozkionak BS eta SEN  
BS= Behe Solairua; SE= Solairu Eredua

**DEBEKATUTAKO ERABILERAK:**

Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

**LURZATIAREN NEURRIA:**

- Gehienekoa: ez da ezartzen.
- Gutxienekoa: ez da ezartzen.
- Gutxieneko aurrealdea: ez da ezartzen.

**ERAIKINAREN KOKAPENA:**

- Kale lerrokadurak: Ikusi planoak.
- Barne lerrokadura. ez da ezartzen.
- Atzeraemanguneak: ez dira ezartzen.
- Mugetara tartea: ez dira ezartzen.

**ERAIKIGARRITASUN GARBIA:**

Ikusi planoak.

**GEHIENENKO ARAUZKO ALTUERA:**

ez da ezartzen.

**ZELAITIK GORA GEHIENENKO SOLAIRU KOPURUA:**

ez dira ezartzen.

Lurzatiak "zatiketa horizontaleko eskritura" bidez zatitzea onartzen da. Horrelakoetan, atzeraemanguneak multzoari aplikatuko zaizkio, eta ez jabeen erkidegoa eta dagokion zerbitzuen mankomunitatea eratzearen ondorio den unitate bakoitzari.

Bulegoetarako azalera librea da, baina fabrika edo biltze prozesuari lotuta egon behar da, eta lurzatiaren eraikigarritasuna hartu behar da kontuan.

**142.5 Espazio publiko librea.**

**DESKRIBAPENA:**

Erabilera eremua eta jabari publikoa

**BEREZKO ERABILERA:**

7. Lorategiak

**ERABILERA BATERAGARRIAK:**

Arau hauen 82. eta 83. artikuluetan adierazitakoak.

**DEBEKATUTAKO ERABILERAK:**

Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

**D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:**

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título X, concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento u otro elemento el terreno particular del viario público.

**CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Los acabados de fachada serán de piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se permite el ladrillo caravista en pequeños paños y con colores afines al resto de materiales de fachada. Se prohíben los blanqueos. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color. Los huecos serán de forma vertical y no excederán del 58 por ciento y superiores al 30 por ciento, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

**142.4 Equipamiento.****DESCRIPCIÓN:**

Zonas cuyo uso dominante será el equipamiento.

**USOS CARACTERÍSTICAS: SE PERMITEN EN:**

- 4.1. Educación. P.B., P. 1ª o E.I.
- 4.2. Cultural. P.B., P. 1ª o E.I.
- 4.4. Sanitarias. P.B.
- 4.5. Asistencial. P.B.
- 4.6. Deporte. P.B.
- 4.7. Religioso. P.B.
- 4.8. Administrativo. P.B., P. 1ª o E.I.

**USOS COMPATIBLES: SE PERMITEN EN:**

Los Inherentes al uso asignado. P.B. y P.T.  
P.B. = Planta baja; P.T. = Plant tipo

**USOS PROHIBIDOS:**

El resto de los usos sometidos a licencia.

**TAMAÑO DE PARCELA:**

- Máximo: No se fija.
- Mínimo: No se fija.
- Frente mínimo: No se fija.

**SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

- Alineaciones de calle: Ver plano.
- Alineación interior. No se fija.
- Retranqueos: No se fijan.

- Separación de linderos: No se fijan.

**INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:**

Ver plano.

**ALTURA REGULADORA MÁXIMA:**

No se fija.

**Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:**

No se fijan.

Se permite la división de parcelas a través de "escritura de división horizontal", en cuyo caso los retranqueos serán aplicables al conjunto y no a cada unidad resultante de la constitución de comunidad de propietarios y la correspondiente mancomunidad de servicios.

La superficie destinada a oficinas es libre, con la única condición de estar vinculada al proceso fabril o de almacenaje y la limitación de la edificabilidad de la parcela.

**142.5 Espacio libre público.**

**DESCRIPCIÓN:**

Zona de uso y dominio público

**USO CARACTERÍSTICO:**

7. Espacios A jardinados

**USOS COMPATIBLES:**

Los señalados en los artículos 82 y 83 de estas Normas.

**USOS PROHIBIDOS:**

El resto de los usos sometidos a licencia.

142.6 Espazio pribatu librea.

DESKRIBAPENA:

Lurzati batean geratzen den espazioa, eraikigarritasuna agortu ondoren.

BEREZKO ERABILERAK:

7. Lorategiak.

ERABILERA BATERAGARRIAK:

- Lorategi pribatuen berezko eraikuntzak onartzen dira, adibidez, kirol askotako pistak, igerilekuak eta landare negutegiak, garajeak eta estalpeak. Gehieneko azalera estalia 30 m<sup>2</sup> izango da eta altuera, lursailaren sestra naturaletako edozeinetatik teilatuaren hasieraraino 3,00 metro izango da. Elementu hauen guztien sestraren gainean, eraikitako azalera osoa ezin da izan lurzatian espazio libre pribatu gisa kalifikatutako zatiaren %10 baino handiagoa; nolana ere, 30 m<sup>2</sup> izatea baimenduko da baldin eta portzentaje hori aplikatuz emaitza azalera txikiagoa bada.

Industriako kalifikazio orokorra duen lurzoruan itzaltegi bakoitzeko gehieneko azalera estaliak aparkalekuaren beharretara egokituko da, eta behar bezala egiaztatuko zaio Udalari.

DEBEKATUTAKO ERABILERAK:

Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

142.7 Bideak.

Esleitutako erabileraren helburuak garatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta eraikuntzak baino ez dira onartuko, eta, edozelan ere, aplikagarri den araudi sektorialari lotuko zaio.

Eremuaren barruan sartzen diren eta HAPO honetan zuzeneko jarduneko hirilur gisa sailkatzen diren lurzatiek behar diren zerbitzuak eta gurpildunen sarbideak dauzkate, aurkeztutako dokumentazio grafikoan zehazten denez. Beraz, exijitutako hiri izaera daukate. Konpainia hornitzaileek adierazi dute beren azpiegiturak erabil ditza-ketela lurzati horiek, behar duten hiri izaera emanez.

### 3. KAPITULUA. EGIKARITZE UNITATEAK

143. artikulua.- Xedea eta irismena.

Kapitulu honetan, Arauaren zehaztapenak garatu dira, sistematikoki gauzatzeko moduko inguruabarrak dituzten arloetan, Lurzoruaren Legeak jasotako irizpideekin bat etorrita; hala ere, plangintza hau onartu ondoren, egikaritze unitateak mugatu ahal izango dira, Lurzoruaren Legean xedatutakoari jarraiki.

144. artikulua. Egikaritze unitateetako araudi zehatza.

Ezarritako kudeaketa sistema hitzarmena da. Arau hauek behin betiko onartzen direnetik aurrera, lau urte igarotzen direnetik aurrera lankidetzara sistema aplikatuko da alternatiboki.

Egikaritze unitaterik gehienek lurzoru pribatua bi aprobetxamendu motarekin erabiltzea aurreikusten dute, erabileren arabera: eraikuntzari dagokion aprobetxamendua, eta espazio libre pribatuarena (beraz, eraiki gabekoa).

Lurra berriro zatitzeko prozesuan banaketa modu erregulatuan egin ahal izateko, ponderazio koefiziente hauek finkatu dira:

eraikitako m<sup>2</sup> 1 = 1

espazio libre pribatuko m<sup>2</sup> 1 = 0,15

Haien kudeaketaren denbora baterako antolaketak urbanizazio jarduneko programa (UJP) onartzea eskatzen du. Programa horrek antolaketatik eratorritako etekinak eta kargak berdinbanatzea ekarriko du. Urbanizazio proiektua eta birzaitze proiektua ere beharrezkoak dira.

- U.E.1 EGIKARITZE UNITATEA

- Hitzarmen sistema.

- Egikaritze unitatearen azalera 5.400 m<sup>2</sup>.lurzorua.

- Eraikigarritasun koefiziente. S.U.R.2 zona, gehi. eraik. = 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Gauzatzeko epea, aurreikusia: 4 urte.

Urbanizatzeko edo eraikitze jardunak egin aurretik, unitatea antolatzeko plan berezi bat onartu behar da. Plan horretan, unitatean sartzeko

142.6 Espacio libre privado.

DESCRIPCIÓN:

Espacio que queda en una parcela una vez agotada su edificabilidad.

USO CARACTERÍSTICAS:

7. Espacios A Jardinados.

USOS COMPATIBLES:

- Se admiten las construcciones propias de los jardines privados tales como pistas polideportivas, piscinas e invernaderos de plantas, garajes y cobertizos. La superficie cubierta máxima será de 30 m<sup>2</sup>, y la altura, desde cualquiera de las rasantes naturales del terreno hasta el arranque de cubierta será de 3,00 m. La superficie total construida sobre la rasante de todos estos elementos no podrá exceder del 10 por ciento de la parte de la parcela calificada como espacio libre privado, permitiéndose en todo caso llegar a 30 m<sup>2</sup>. cuando en aplicación de este porcentaje resulte una superficie inferior.

En el suelo con calificación global industrial la superficie máxima cubierta por umbráculos se ajustará a las necesidades de aparcamiento, que deberá justificarse ante el Ayuntamiento.

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

142.7 Viario.

Las instalaciones y construcciones permitidas serán las precisas para desarrollar los fines del uso asignado, ajustándose, en todo caso, a la normativa sectorial aplicable.

Las parcelas incluidas dentro del ámbito y clasificadas como Suelo Urbano de actuación directa en este P.G.O.U., disponen de los diferentes servicios y acceso rodado necesarios, según se especifica en la documentación gráfica presentada, teniendo por tanto el carácter urbano exigido. Las diferentes compañías suministradoras, indican la disponibilidad de sus infraestructuras para dichas parcelas, dándoles el carácter urbano necesario.

### CAPÍTULO 3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 143. Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones de las Normas respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria su ejecución sistemática, de acuerdo con los criterios de la Ley del Suelo, sin que se excluya la delimitación de Unidades de Ejecución con posterioridad a la aprobación de este planeamiento, al amparo de lo dispuesto en la L.S.

Artículo 144. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución.

El sistema de gestión establecido es el de Concertación, aplicándose alternativamente el de Cooperación a partir de 4 años de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

La mayoría de la U.E. contemplan el disfrute del suelo privado con dos tipos de aprovechamiento en función de sus usos: El aprovechamiento correspondiente a la edificación y aquel de espacio libre privado y por tanto no edificado.

A los efectos de poder proceder al reparto en el correspondiente proceso reparcelatorio de una manera regulada, se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

1 m<sup>2</sup> construido = 1

1 m<sup>2</sup>. espacio libre privado = 0,15

La organización temporal de su gestión requiere la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que determinará la equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación, así como de un Proyecto de Urbanización y de un Proyecto de Reparcelación.

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1

- Sistema de Concertación.

- Superficie de U.E. 5.400 m<sup>2</sup>.suelo.

- Coef. de edificabilidad. Zona S.U.R.2, e. máx = 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Plazo de Ejecución estimado 4 años.

Previamente a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria se precisa la aprobación de un Plan Especial de Ordenación de la unidad

bide berriaren ezaugarriak zehaztu behar dira eta bolumenak antolatu behar dira.

Nahitaezko eta dohaineko lagapenak izango dira bide publiko-etarako gordetzen diren zonak (292 eta 293. lurzatietan sartzeko kalea irekitzea).

- U.E.2 EGIKARITZE UNITATEA

- Hitzarmen sistema.

- Egikaritze unitatearen azalera 2.185 m<sup>2</sup>. lurzorua

- Eraikigarritasun koefizientea. S.U.R.2 zona, gehi. eraik. = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Gauzatzeko epea, aurreikusia. 4 urte

Lizentzia eskuratzeko, bolumenak antolatzen dituen xehetasun azterlana onartu behar da alde zuzenetik.

Bide publiko-etarako erreserbatzen diren zonak nahitaezko eta dohaineko lagapen gisa hartuko dira.

### IX. TITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIAREN HIRIGINTZA ARAUAK

145. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria.

#### 1. KAPITULUA. EREMUA, IZAPIDETZEA, ZEHAZTAPENAK ETA ERABILERAK

Eremua, izapidetzea eta zehaztapenak.

Arau hauek urbanizagarri gisa sailkatutako lurzorua eremuan aplikatuko dira. Lurzoru hau plan partzialen bidez garatuko da, definitutako sektoreentzat bana.

Plan partzial hauek Lurzoruaren Legearen 95. eta hurrengo artikuluen arabera izapidetuko dira, plangintzako araudiaren 45. artikulutik eratorritako zehaztapen guztiak betez.

Era berean, plan partzialek lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzarentzat ezaugarrien laukietan definitutako zehaztapen, dentsitate eta erabilerak bete beharko dituzte. Era berean, urbanizazio proiektuek hemen garatzen diren arauak bete beharko dituzte.

Arau horiek plan partzial guztiek bete behar dituzte, beren ordenantzak haiei egokitu.

Onartutako erabilerak.

Idazten diren plan partzialek berariazko mugak ezarri beharko dituzte erabilerari nagusi, bateragarri eta programatzen diren ekipamendu erreserbatzatzat.

Sistema lokalak.

Lurzoru urbanizagarriko eremu osorako ur ibilgu eta ur masen babespeko zona bat ezartzen da. Zona horrek espazio libre/berdegune izaera izango du, eta ur ibilgu eta ur masen ertzen ondoko lur zerrendek definituta dago, Eusko Jaurlaritzako Sektore Planaren arabera.

Sistema orokorrak.

Lurzoru urbanizagarriko jabeen hirigintzako betebeharrak. Urbanizagarri gisa sailkatutako lurzorua eraldatzeko, bere jabeek ondoko betebeharrak izango dituzte: administrazioari bide-erako, espazio libreetarako, berdegune-erako eta tokiko dotazio publiko-etarako behar den lurzorua lagatzea, derrigorrez eta dohainik, lurrak sartzeko diren garapen eremuaren zerbitzutan.

Nahitaez eta doan laga beharko dute behar den lurzorua, planeamendu orokorrak dagokion eremuan sartutako sistema orokorrak – holakorik sartu badu – egiteko.

Jardunaren kanpoko sistema orokorrekiko konexio azpiegiturak ordaintzea eta, beharrezkoa balitz egitea. Baita sistema horiek handitzeko edo indartzeko obrak ere, beraren dimentsioa, dentsitatea eta erabileraren intentsitateak kontuan izanik beharrezko balitz, planeamendu orokorrak ezartzen dituen betekizunak eta baldintzak kontuan izanik.

Sektore edo eremu egokiaren batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren %15ari dagokion lurzorua lagatzea, nahitaez eta dohainik, administrazio jarduleari.

Planeamenduaren ondoriozko irabaziak eta kargak berdinbanatu beharko ditu, planeamendua betearazten hasi aurretik.

que detalla las características del nuevo vial de acceso a la misma y que ordene volúmenes.

Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público (apertura de calle de acceso a las parcelas 292 y 293).

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UE2

- Sistema de Concertación.

- Superficie de U.E. 2.185 m<sup>2</sup>. suelo

- Coef. de edificabilidad. Zona S.U.R.2, e. máx = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Plazo de Ejecución estimado. 4 años

La obtención de licencia requiere la aprobación previa de Estudio de Detalle que ordene volúmenes.

Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público.

### TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 145.- Suelo Urbanizable.

#### CAPÍTULO 1 ÁMBITO, TRAMITACIÓN, ETERMINACIONES Y USOS

Ámbito, tramitación y determinaciones.

Estas normas se aplicarán en el ámbito del Suelo clasificado como Urbanizable, suelo que se desarrollará mediante Planes Parciales, uno para cada uno de los sectores definidos.

Estos Planes Parciales se tramitarán conforme al artículo 95 y siguientes de la L.S. y siguiendo las determinaciones que se desprenden del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo los Planes Parciales se habrán de sujetar a las determinaciones, densidades y usos definidos en los cuadros de características para cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable. Igualmente los Proyectos de Urbanización contemplarán las normas que aquí se desarrollan.

Estas Normas serán respetadas por todos y cada uno de los Planes Parciales, acomodando sus ordenanzas a las mismas.

Usos permitidos.

Los Planes Parciales que se redacten deberán establecer las limitaciones específicas para cada uno de los usos dominantes, compatibles y reservas de equipamiento que programen.

Sistemas Locales.

Se establece, para todo el área de Suelo Urbanizable, una Zona de protección de los cursos y masas de agua, que tendrá el carácter de sistema local de espacios libres-zona verde y queda definido por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según el Plan Sectorial de Gobierno Vasco.

Sistemas Generales.

Deberes urbanísticos de los propietarios de Suelo Urbanizable La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes: Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 15 por ciento de la edificabilidad urbanística media del sector o ámbito correspondiente.

Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Sektore edo eremu egokiko urbanizazioa ordaintzea edo egitea.

Orubeak planeamenduan ezarritako epean egin beharko ditu.

146. artikulua.- Jarduera ekonomikoen lurzoru urbanizagarria.  
146.1 – Lurzoru urbanizagarri sektorizatua –SAU I – 1 sektorea.

Definizioa: Navaridas hirigunearen mendebaldean dagoen sektorea da. Jarduera ekonomikoetarako erabiltzen da.

Planeamenduaren baldintzak: Area horretarako orain ezarriko diren zehaztapenak plan partzial bat idatziz eta onartuz garatuko dira nahitaez.

Azalera osoa 13.716 m<sup>2</sup> da gutxi gorabehera.

Aurreikusitako berezko erabilera jarduera ekonomikoena izango da, batez ere nekazaritza eta elikadura motako industri erabilera. Erabilera hau nekazaritzako biltegiarekin edo ardo egileen upategiarekin, erabilera tertziarioarekin eta ekipamendu komunitarioarekin bateragarria izango da. Gainerako guztiekin bateraezina izango da, bizitegiak, nekazaritza eta abeltzaintza barne.

Lerrokadurak plan partzialak zehaztuko ditu.

Eraikuntzarako baimentzen den gehieneko altuera bi solairu eta 9,00 m izango da, siloak, fabrikazio dorreak eta antzekoak izan ezik. Eraikigarritasuna 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> izango da.

Lurzatiak bere barruan edo atzeraemangunean aparkatzeko plaza bat izan behar du industri eraikuntzako 250 m<sup>2</sup> bakoitzeko eta bulegoko 120 m<sup>2</sup> bakoitzeko. Aparkatzeko plazaren gutxieneko neurriak hauek dira: 2,20 m. x 5,00 m.

Planak antolaketa kontuan izango du, bere diseinuan ibilgailu astunek maniobrak egin ahal izateko bide egokiak eta bira erradio egokia bermatuz. Bide sistemak bere hegoaldeetik izango du sarbidea, A-4206 errepidetik.

Bide sistema ahalik eta urrutien egongo da "Eltziegorako errepeidea" esaten zaion kalearekiko bidegurutzean. Sarbide hori bakarria izango da SAUI-1etik eta SAUNSetik.

Kudeaketa sistema: hitzarmena edo lankidetzeta.

Ubideen polizi aldean dagoenez gero, SAUI-1ean egin nahi den jarduketara orok arrok organismoaren baimena beharko du. Baimen hori URA-Uraren Euskal Agentziako Arro Mediterraneoen Bulegoan izapidetu beharko da.

Eraikuntzak gutxienez sektorearen azalera osoaren %30 okupatu beharko du.

Plan partzialak paisai diseinuko pautak izango ditu, proposamena ingurunea behar bezala txertatzen dela bermatzen dutenak. Horri dagokionez, plan hori erredaktatzeko, ondokoak dira baldintza lotesleak:

- Aldez aurretik dauden elementu naturalak behar bezala kontserbatzea eta leheneratzea, batez ere dagoen altzifrea, dagokion planoan aipatua.

- Hurbiletik (komunikazio bideak...) begiratuta antolatze berriak izan dezakeen eragina ikuspegian. Eragina, txarrerako, nabarmena denean, eragin hori urritze aldera, zenbait neurri hartuko dira; hala nola, zuhaitzak jartzea...

- Beste parametro batzuk: dagokion plan partzialean zehaztuko dira.

#### UNITATEAREN FITXA

146.2.- SAUNS. LURZORU URBANIZAGARRI EZ SEKTORETUA, JARDUERA EKONOMIKOENA.

XEDEA: SAUNS jarduera ekonomikoen lurzoru urbanizatu ez sektorearen antolaketa egituratua, Navaridasko hirilurraren, SAUI sektorearen, Abarojos ibaiaren eta lurzoru ez urbanizatuaren artean dagoena. Hura garatu arte, lurzoru urbanizaezinen antzeko tratamendua jasoko du.

ERABILERA: Aurreikusitako berezko erabilera jarduera ekonomikoena izango da, batez ere nekazaritza eta elikadura motako industri erabilera. Erabilera hau nekazaritzako biltegiarekin edo ardo egileen upategiarekin, erabilera tertziarioarekin eta ekipamendu komunitarioarekin bateragarria izango da. Gainerako guztiekin bateraezina izango da, bizitegiak, nekazaritza eta abeltzaintza barne.

Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Artículo 146.- Suelo Urbanizable de Actividades Económicas.

146.1 – Suelo Urbanizable Sectorizado – Sector SAU I – 1.

Definición: Se trata de un sector situado al Oeste del núcleo urbano de Navaridas, que se destina a uso de actividades económicas.

Condiciones de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para esta área, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de un plan parcial.

Su superficie total es de 13.716 m<sup>2</sup>. de suelo, aproximadamente.

El uso características previsto será el de actividades económicas, preferentemente industrial de tipo agroalimentario. Este uso será compatible con almacén agrícola o bodega de cosechero, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás incluido el residencial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones se determinarán por el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 9,00 m. salvo silos, torres de fabricación y similar.

La edificabilidad será de 0,70 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Cada parcela deberá contemplar en su interior o zona de retanqueo una plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup>. de edificación industrial y una por cada 120 m<sup>2</sup>. de oficina. La dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2,20 m. x 5,00 m.

El plan contemplará la ordenación garantizando en su diseño el viario y radio de giro adecuados a la adecuada maniobrabilidad de vehículos pesados. El sistema viario tendrá acceso desde el Sur del mismo desde la carretera A-4206.

Este se situará lo más alejado posible del cruce que forma la intersección con la calle conocida como carretera a Elciego. Este acceso será único tanto por el SAUI-1 como el SAUNS.

Sistema de Gestión: Concertación o Cooperación.

Al estar en zona de policía de cauces, cualquier actuación que se quiera desarrollar en el SAUI-1 necesitará de la pertinente autorización del Organismo de Cuenca la cual deberá ser tramitada en la Oficina de las Cuenas Mediterráneas de la Agencia Vasca de Agua-URA.

La Edificación habrá de ocupar al menos un 30 por ciento de la superficie total del Sector.

El Plan Parcial incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración de los elementos naturales preexistentes, en especial el ejemplar existente de ciprés indicado en el plano correspondiente.

- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...).

- Otros parámetros: A definir en el Plan Parcial correspondiente.

#### FICHA DE UNIDAD

146.2.- SAUNS. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

OBJETO: Ordenación estructurada del Suelo Urbanizado de actividades económicas no sectorizado SAUNS situado entre el Suelo Urbano de Navaridas, el Sector SAUI, el río los Abarojos y el Suelo No Urbanizado. Hasta su desarrollo, tendrá un tratamiento similar al Suelo No Urbanizable.

USO: El uso características previsto será el de actividades económicas, preferentemente industrial de tipo agroalimentario. Este uso será compatible con almacén agrícola o bodega de cosechero, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás incluido el residencial, el agrícola y el ganadero.

EGIKARITZEA Sektorizazio plana, plan partziala, salbu eta sektorizazio planak bere edukian proposatutako sektorearen antolaketa xehakatu osoa badauka, urbanizazio proiektua eta berdinbanaketako edo hitzarmeneko dokumentua.

Eremua udal administrazioak eskatuta egingo da, eta SUI-2 sektorearen 1 sektorearen azalera eraikigarriaren gutxienez %80ko okupazioa frogatzen denean edo eskaera zehatza lurzoru erabilgarrian kokatzeko ezintasuna frogatzen denean.

UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA..... 12.324 m<sup>2</sup>.

URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKINEK BETE BEHARREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,70 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s (lur sail gordinari aplikatua).

Plan partzialak paisai diseinuko pautak izango ditu, proposamena ingurunea behar bezala txertatzen dela bermatzen dutenak. Horri dagokionez, plan hori erredaktatzeko, ondokoak dira baldintza lotesleak:

- Egun dauden natura elementuak onik zaintzea edo leheneratzea.

- Hurbiletik (komunikazio bideak...) begiratuta antolatze berriak izan dezakeen eragina ikuspegian. Eragina, txarrerako, nabarmena denean, eragin hori urritze aldera, zenbait neurri hartuko dira; hala nola, zuhaitzak jartzea...

- Eraikin berrietatik lehendik zegoen edozein ingurune babesturako (katalogatutako elementuak, intereseko eraikinak, eta abar) gutxienezko distantziari eustea.

Beste parametro batzuk: dagokion plan partzialak zehaztu beharrekoak.

**X. TITULUA.- ONDARE KULTURALA  
BABESTU ETA KONTSERBATZEA**

147. artikulua.- Kultur ondarea babestea eta kontserbatzea.

1.- Ondare kulturalaren ondasun motak. Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legeak mota hauek sailkatzen ditu: Kalifikatutako kultur ondasunak. Haien babesa herri interesekoa da, daukaten garrantziagatik edo daukaten balio bereziagatik, eta hala izendatu ditu Eusko Jaurlaritzako dekretu batek. Inbentariatutako ondasunak. Ez daukate kalifikatutako kultur ondasunen garrantzia baina kultur ondarearen elementuak dira eta horrela inskribatuta daude Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean. Navaridas udalerrian ondasun bat inbentariatutako edo kalifikatutako kultur ondasuna izateko inbentario egokian jasota egon behar da, ondasunaren izaeraren arabera. Hauek dira inbentarioak:

- Arabako Histori eta Arkitektura Ondarearen inbentarioa.
- EAEko Arkeologi Inbentarioa.

Ondasunen inbentarioa

Ezaugarri edo balio bereziak dituztelako babes berezia jaso behar dituzten eraikinen, arkitektura edo hirigintza elementuen, paraje eta lekuen inbentarioan, Erribera Beitia udalerrirako EAEko kultur ondasunen inbentarioaren arabera, Eusko Jaurlaritzak egina, bi ondasun motak bereizten dira:

a) Histori eta arkitektura intereseko ondasunak (Arabako histori eta arkitektura ondarearen behin-behineko inbentarioan inskribatutako ondasunak).

b) Arkeologi intereseko ondasunak (EAEko arkeologi ondarearen behin-behineko inbentarioa).

148. artikulua.

NAVARIDAS

1.- HISTORI ETA ARKITEKTURA ONDAREA

1.1.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK.

IZENDAPENA	AUZO
6. Santiago ermita	Navaridas
10. Etxea (Diputazioaren etorbidea, 3).	Navaridas
1. Andre Maria Sortzez Garbiko Eliza	Navaridas

EJECUCIÓN: Plan de Sectorización, Plan Parcial, salvo que el Plan se Sectorización incluya en su contenido la ordenación pormenorizada completa del sector propuesto, Proyecto de Urbanización y Documento de Equidistribución ó Concertación.

El ámbito se desarrollará a instancias de la Administración Municipal y una vez se acredite la ocupación, al menos, de un 80 por ciento de la superficie edificable del Sector SUI-2 sector 1 ó la imposibilidad de ubicar la demanda concreta en el suelo disponible.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD..... 12.324 m<sup>2</sup>.

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

Edificabilidad máxima: 0,70 m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s (referido a la parcela bruta)

El Plan Parcial incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración de los elementos naturales preexistentes.

- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...).

- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

**TÍTULO X.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN  
DEL PATRIMONIO CULTURAL**

Artículo 147.- Protección y conservación del Patrimonio Cultural.

1.-Tipos de Bienes del Patrimonio Cultural La Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, distingue los siguientes tipos: Bienes Culturales Calificados, cuya protección es de interés público por su relevancia o singular valor y está declarado como tal por Decreto del Gobierno Vasco. Bienes Inventariados, aquellos que sin llegar a la relevancia de los Bienes Culturales Calificados constituyen elementos integrantes del Patrimonio Cultural y están inscritos como tal en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Para ser considerado, en el término de Navaridas, Bien Cultural Calificado o Inventariado, debe estar recogido en el inventario correspondiente, atendiendo a la naturaleza del mismo, y son:

- El Inventario del Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Álava.
- El Inventario Arqueológico del País Vasco.

Inventario de Bienes

En el inventario de edificios, elementos arquitectónicos o urbanísticos, parajes y lugares que, por sus valores o características singulares serán objeto de una especial protección, según el Inventario de Bienes Culturales del País Vasco para el municipio de Ribera Baja, elaborado por el Gobierno Vasco, se distinguen dos tipos de bienes:

a) Bienes de interés histórico-arquitectónico (Bienes inscritos en el Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Álava).

b) Bienes de interés arqueológico (Inventario Provisional de Patrimonio Arqueológico del País Vasco).

Artículo 148.

NAVARIDAS

1.- PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO

1.1.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

DENOMINACIÓN	BARRIO
6. Ermita de Santiago	Navaridas
10. Casa Avenida de la Diputación 3	Navaridas
1. Iglesia de la Inmaculada Concepción	Navaridas

IZENDAPENA	AUZOA
4. Etxea, Lizarrako markesa 19	Navaridas
7. San Joan Ortega ermita	Navaridas
29. Iturri zaharra	Navaridas

### 1.2.- UDALERRIAN BABESTEKO PROPOSATU DIREN ONDASUN HIGIEZINAK.

IZENDAPENA	AUZOA
2. Etxea, Lizarrako markesa 15	Navaridas
3. Etxea, Lizarrako markesa 17	Navaridas
5. Etxea, Kale Nagusia 1	Navaridas
16. Etxea, Kale Nagusia 3	Navaridas
17. Etxea, Elizako aldapa 3	Navaridas
8. Etxea, La Pilar 4	Navaridas
18. Etxea, Retiro 1	Navaridas
11. Etxea (Diputazioaren etorbidea, 10).	Navaridas
19. Etxea, Enrique Privado 1	Navaridas
13. Etxea, Enrique Privado 3	Navaridas
12. Etxea, Enrique Privado 7	Navaridas
9. Etxea, San Juan Ortega jaitsiera 2	Navaridas
20. Etxea, Lizarrako markesa 23	Navaridas
21. Etxea, La Pila 12	Navaridas
22. Etxea, Lizarrako markesa 7	Navaridas
23. Etxea, Lizarrako markesa 9	Navaridas
24. Etxea, Lizarrako markesa 6	Navaridas
25. Etxea, Kale Nagusia 2	Navaridas
26. Etxea, Kale Nagusia 11	Navaridas
27. Etxea, Kale Nagusia 21	Navaridas
28. Etxea (Diputazioaren etorbidea, 25).	Navaridas
15. Campillo zubia	Navaridas
14. Navaridas zubia	Navaridas
30. Navaridasko hilerri zaharreko ataria	El Cerrillo z/g

### 2- ARKEOLOGI ONDAREA

#### 2.1.- MONUMENTU MULTZO GISA KALIFIKATUTAKO KULTURA ONDASUNEN ERREGISTROAN INSKRIBATUTAKO ZONA ARKEOLOGIKOA.

IZENDAPENA	AUZOA	EGUNA
Alto de Castejóngo herrikoa		2002ko urriaren 1eko 225/2002 DEKRETUA (2002ko urriaren 17ko 198. EHAA) (P-1 plano)

#### 2.2.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK BALIZKO ARKEOLOGIA ZONA IZENDATUTAKOAK (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuaren Ebazpena, 1997ko uztailaren 4koa. EHAA, 157 zk., 1997ko abuztuaren 20koa)

1. Andre Maria Sortzez Garbiko Eliza (B)

2. Santiagoko ermitako nekropolia (B) (harresien barruko area, 15 metrokoa, beraren inguruan) (P-1 eta <P-2 planoak)

#### 3.3.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTU EDO MONUMENTU MULTZO IZENDAPENA IZAN DEZATEN PROPOSATUTAKO ARKEOLOGIA ZONAK.

3. San Portalatíngo nekropolia (E).

4. Santa Eulaliako nekropolia (E). (P-1 plano)

149. artikulua. Katalogoa aldatzea

Aurreko katalogoa honela aldatuko da: a) Arau hauek aldatuz. b) Automatikoki, kasu hauetan:

Proposatutako ondasunak katalogoan adierazten edo inskribatzen direnean. Inskribatu edo adierazi diren behin betiko kategoria aplikatu beharko da.

Aztarnategi arkeologiko berrien bat edo arkitekturako elementu berrien bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean inskribatzen bada; kasu horretan, aurreko artikuluko idatz zati egokian sartuko da.

DENOMINACIÓN	BARRIO
4. Casa Marques de Estella 19	Navaridas
7. Ermita de San Juan Ortega	Navaridas
29. Fuente Vieja	Navaridas

### 1.2.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

DENOMINACIÓN	BARRIO
2. Casa Marques de Estella 15	Navaridas
3. Casa Marques de Estella 17	Navaridas
5. Casa Mayor 1	Navaridas
16. Casa Mayor 3	Navaridas
17. Casa Cuesta de la Iglesia 3	Navaridas
8. Casa La Pilar 4	Navaridas
18. Casa Retiro 1	Navaridas
11. Casa Avenida de la Diputación 10	Navaridas
19. Casa Enrique Privado 1	Navaridas
13. Casa Enrique Privado 3	Navaridas
12. Casa Enrique Privado 7	Navaridas
9. Casa Bajada de San Juan Ortega 2	Navaridas
20. Casa Marques de Estella 23	Navaridas
21. Casa La Pila 12	Navaridas
22. Casa Marques de Estella 7	Navaridas
23. Casa Marques de Estella 9	Navaridas
24. Casa Marques de Estella 6	Navaridas
25. Casa Mayor 2	Navaridas
26. Casa Mayor 11	Navaridas
27. Casa Mayor 21	Navaridas
28. Casa Avenida de Diputación 25	Navaridas
15. Puente Campillo	Navaridas
14. Puente Navaridas	Navaridas
30. Portada del antiguo cementerio de Navaridas	El Cerrillo s/n

### 2- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

#### 2.1.- ZONA ARQUEOLÓGICA INSCRITA EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL.

DENOMINACIÓN	BARRIO	FECHA
Poblado de Alto de Castejón		DECRETO 225/2002 de 1 de octubre de 2002 (BOPV nº 198 de 17 de octubre de 2002) (Plano P-1)

#### 2.2.- ZONAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO (Resolución de 4 de julio de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 157 de 20 de agosto de 1997)

1. Iglesia de la Inmaculada Concepción (B)

2. Necrópolis en la Ermita de Santiago (B) (área intramuros 15 m. alrededor de la misma) (Planos P-1 y <P-2)

#### 3.3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

3. Necrópolis en San Portalatín (E).

4. Necrópolis de Santa Eulalia (E). (Plano P-1)

Artículo 149. Modificación del Catálogo

El anterior catálogo se modificará: a) Mediante la modificación de las presentes Normas. b) Automáticamente cuando:

Se declaren o inscriban en el Catálogo los bienes propuestos, siendo aplicable la categoría definitiva en la que hayan sido inscritos o declarados.

Algún nuevo yacimiento arqueológico o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el apartado correspondiente del artículo anterior.

Ondasunen bat Sailkatutako Kultura Ondasunen Erregistrotik kanpo edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorretik kanpo uzten bada; kasu honetan, katalogotik kanpo dagoela edo, hala behar denean, egoera berriaren arabera katalogatuta dagoela joko da.

Ondasun higiezinaren bat kalifikatutako kultur ondasunen erregistroan inskribatzen denean.

150. artikuluan.- Kalifikatutako kultur ondasunen erregistroan inskribatuta dauden ondasun higiezinetan esku hartzea

Higiezinaren bat gerora kalifikatutako kultur ondasunen erregistroan inskribatzen bada, kultur ondareko gaietan eskudun den organoak baimentzen dituen erakuntza esku hartzeak baimenduko dira hartan. Arkeologikoak izan daitezkeen zonetan adierazitako ondasunetan esku hartzeak. Adierazitako zonetan eta arau subsidiario hauek idatzi ondoren adierazten diren zonetan, erakuntzako esku hartze guztiak kultur ondarean eskumena daukan organoak baimendu beharko ditu alde zuzenetik. Zona horietarako babes araubidea berdin-berdin aplikatuko da zona hirilurra, urbanizagarria edo urbanizaezina izan; zehazki, Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legearen 49. artikuluan ezarritako araubidea izango da. Beraren arabera, zona hauetan egin beharreko obrak jabeak edo sustatzaileak orubearen edo erakuntzaren arkeologi balioari buruzko eta obraren proiektuan izan dezakeen eraginari buruzko azterlana aurkeztu behar du, urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren (arkeologiakoak izan daitezkeen zonak zehazteko araubidea ezarri zuena) 7. eta baterako artikuluetan ezarritako terminoetan. 1997ko uztailaren 4ko ebazpenaren arabera, Navaridasen arkeologiakoak izan daitezkeen zonen adierazpena eman zuena, babes eremuko tipologia hauek definitu ziren:

A gakoa: Eraikinaren horma barruko eremua.

B gakoa: Eraikinaren horma barruko eremua eta +15 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik neurtuta.

C gakoa: Elementua okupatzen duen eremua +5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik neurtuta.

D gakoa: Eraikinak eta berari erantsitako instalazioek okupatzen duten eremua.

E gakoa: Planoetan zehazten den eremua.

Arkitektura intereseko ondasun higiezinetan esku hartzea. Esku hartzeko bi kategoria ezarri dira: \* Lehenengo kategoria: Ondasun interesgarriak, beren berezko arkitektura, histori eta etnografi ezaugarriengatik.

\* Bigarren kategoria: Balio handia duten ondasunak, beren morfologi, erakuntza eta testigantza ezaugarriengatik. Euskal Kultur Ondarearen 7/1990 Legearen 31 eta 32. artikuluetan adierazitakoa gora-behera, ondasun hauetan erakuntzako esku hartze hauek onartuko dira: a) Lehenengo kategoriako ondasunetan, zaharberrikuntza zientifikoa eta kontserbazioko zaharberrikuntza. b) Bigarren kategoriako ondasunetan, zaharberrikuntza zientifikoa, kontserbazioko zaharberrikuntza, finkaketa eta apainketa, eta handiketarik gabeko erreforma. Hauek dira definizio egokiak: Zaharberrikuntza zientifikoa: alderdi arkitektonikoa zaharberritzea eta hondatutako zatiak lehengoratzea, egiturazko elementuak sendotzea, interesik ez duten edo erakuntza unitatearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak hondatzen dituzten elementu gehigarriak kentzea, eta oinarritzko instalazio teknologikoak eta higieze eta osasun arlokoak sartzeara.

Zaharberrikuntza kontserbatzailea: erakuntzako elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilera jartzeko beharrezkoak diren elementu berriak sartzeara, eta jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak hondatzen dituzten elementu gehigarriak kentzea.

Kontserbatzea eta apaintzea: esku hartzeak ez du eraginik izan behar ez euskarriaren egitura, ez eta estalkiaren forman ere (konponketak besterik ezin dira egin); barruko banaketa pixka bat aldatu ahal izango da, eraikinean instalazio teknologikoak eta higieze eta osasun arlokoak jartzeko eta tokiak gutxienezko bizigarritasun baldintzak izan ditzan.

Algún Bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

Algún bien inmueble sea inscrito en el Registro de Bienes Culturales Calificados.

Artículo 150.- Intervenciones en Bienes Inmuebles inscritos en el Registro de Bienes Culturales Calificados.

En el supuesto de que algún inmueble sea inscrito con posterioridad en el Registro de Bienes Culturales Calificados, se permitirán en él las intervenciones constructivas que autorice el Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural Intervenciones en Bienes declarados Zonas de Presunción Arqueológica Tanto en las zonas declaradas como en las que se declaren con posterioridad a la redacción de estas Normas Subsidiarias, las intervenciones constructivas a realizar deberán ser previamente autorizadas por el Órgano competente en materia de Patrimonio Cultural. El régimen de protección para estas zonas será aplicado de forma indiferente, sea la zona localizada en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable y será el establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, por el cual el propietario o promotor de obras a realizar en estas zonas, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico de solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica. Según la Resolución de 4 de Julio de 1997, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Navaridas, se definen las siguientes tipologías de área de protección:

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en los planos.

Intervenciones en Bienes Inmuebles de interés Arquitectónico Se establecen dos categorías de intervención: \* Primera Categoría: Bienes de interés por sus características arquitectónicas intrínsecas, históricas y etnográficas.

\* Segunda Categoría: Bienes con un valor estimable por sus características morfológicas, constructivas y testimoniales. Sin perjuicio de lo indicado en los artículos 31 y 32 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, en estos Bienes se permitirán las siguientes intervenciones constructivas: a) En los bienes de la Primera Categoría la restauración científica y la restauración conservadora. b) En los bienes de la Segunda Categoría la restauración científica, la restauración conservadora, la consolidación y ornato y la reforma sin ampliación. A este respecto se entiende por: Restauración científica: Comprende la restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento del estado original de sus partes alteradas, la consolidación de elementos estructurales, la eliminación de añadidos degradantes, que no revista interés o que perjudiquen a las características arquitectónicas originales de la unidad edificatoria y la introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

Restauración conservadora: Comprende la consolidación, restauración y renovación de elementos constructivos y la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de añadidos degradantes.

Conservación y ornato: La intervención no tendrá incidencia ni en la estructura portante ni en la morfología de la cubierta (solo reparaciones), pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior con el fin exclusivo de dotar al edificio de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Eraberritzea, zabaltze lanik egin gabe: Barruko espazioen banaketan eta antolaketan aldaketak egitea baimentzen du, instalazio teknologikoak eta higiene eta osasuneko instalazioak sartzeko beharrezkoak badira, egiturazko elementuak aldatzea, barruko eta kanpoko fatxadak aldatzea, balio estilistiko berezia daukaten osagaiak kontserbatuz, betiere konposizioaren batasuna gordez. Lau esku hartze motak bat etorri behar dira Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuan (ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko babestutako jarduketeki buruzkoa, I.II.3 eranskina) ezarritakoarekin.

#### **XI. TITULUA.- ESPAZIO NATURALAK BABESTEIA ETA KONTSERBATZEA**

151. artikulua.- Ingurumen babesaren helburuak.

- Babes bereziko (BB) eremuak ezartzea, natur eta zientzi balio bereziak dauzkaten esparru edo eremuetan. Haien artean, hirigintzako dokumentuak "Navaridasko artadia" aipatzen du, karraskal mediterraneoan adibide berezia delako. Eskualdean geratzen den lautadako artadi bakarra da. Lautadako artadia lehen oso ugaria zen zona honetan.

- Zuhaiak multzoak dauden talaia eta muinoak babestea. Zuhaiak multzo horiek artadi mediterraneoan degradazio antropikoaren ondorio dira eta mahastien artean sakabanatuta daude (erromerodiak eta *Brachypodium retusum*-ezko larre xerofiloak eta elorri triskak). Ingurumena hobetzeko eta leheneratzeko erabilera egokiak ezarri behar dira.

- Udalerriko ibai tarteak babestea, Mayor ibaia eta Rubialgas ibaia. Bi ibai tarte horiek eskualdeko korridore ekologiko garrantzitsuetako bi dira. Biek konektibitate nabarmena daukate Kantabriako Mendizerraren lotura aldearekin (han jaiotzen dira ibaiak).

- Babes bereziko eremu bat ezartzea aintzira endorreikora eta bere periferiara, Eusko Jaurlaritzak hezeguneetarako ezarritako araudiarekin bat etorritik.

- Kontrolik gabeko isurkinen eta eskonbrotegien eremuak galarratzea eta kentzea.

- Kultur intereseko zona arkeologikoak babestea.

- Nekazaritzako lurzorua higaduratik babestea.

- Hiri hazkundea arrazionala dela eta finkatutako hirigunearen morfologia eta tipologiarekin bat datorrela bermatzea.

- Hiri hazkundeak babestu behar diren ingurumen balioak aldatuko ez dituela bermatzea, edo bestela, balio horien babesa hirigintzako garapenari gailendu behar zaiola bermatzea, daukanez ingurumeneko balio bereziengatik.

- Hiri hondakin solidoen kudeaketa, hondakindegia kontrolatuetan gordez. Hiriko nahiz industriako hondakin uren kudeaketa eta kontrola (industriako upategietan sortzen direnak dira), Eltziegoko ur zikinaren araztegiari edo kolektoreari konektatuz.

Ingurumena zaintzeko programa

152. artikulua.- Kontrolaren Helburuak.

1.- Xedea

Ingurua zaintzeko programaren helburua, alde batetik, ingurumenari dagokionez proiektuaren aurreikuspenak zein mailatan betetzen diren egiaztatzea da, eta zehazki, zuzenketa neurriak, eta bestetik, horien balizko gabeziak eta Arau Subsidiario hauen (2007ko irailaren 17an Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Sailak arauen aldeko txostena egin zuen) behin-behineko onarpena eman baino lehen egin zen ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterketan aurrez ikusten ez den edozein hondatze garaiz antzematea da.

2.- Ukitutako ingurumen sistema, alderdi eta aldagaiak identifikatzea

Ingurumeneko karga hauek identifikatzen dira:

- Artadiaren azterlana.

- Gainazaleko uren bideak eta ibilguak. (Navaridasko aintzira).

Reforma sin ampliación: Permite la modificación de la distribución y organización de espacios interiores necesarias para la inclusión de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, modificación de elementos estructurales, modificación de fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre salvaguardar la unidad compositiva. Los cuatro tipos de intervenciones se ajustarán a lo establecido en el Decreto 214/1996, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado (Anexo I.II.3) del Gobierno Vasco.

#### **TÍTULO XI. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES**

Artículo 151.- Objetivos de Protección Medioambiental.

- Establecer áreas de especial protección (EP) sobre aquellos recintos o áreas de excepcional valor natural y científico. Entre ellas el Documento Urbanístico reconoce al "Encinar de Navaridas", ejemplo singular de carrascal mediterráneo. Único encinar de llanura que queda en la comarca, el cual corresponde a una tipología de bosque antiguamente muy abundante en la zona.

- Preservar las atalayas y cerros donde están presentes fragmentos arbustivos, consecuencia de la degradación antrópica de los bosquetes de encinares mediterráneos, esparcidos entre los viñedos (romerales y pastos xerófilos de *Brachypodium retusum* y aulaga), y establecimiento de usos adecuados para su mejora ambiental y posible restauración.

- Protección de los tramos fluviales del municipio, el río Mayor y el río Rubialgas. Ambos tramos fluviales constituyen dos de los corredores ecológicos importantes de la comarca. Ambos tienen una conectividad manifiesta con el área de enlace de la Sierra Cantabria, área donde nacen los ríos.

- Establecer un área de especial protección (EP) a la laguna endorreica y a su periferia conforme a la normativa establecida por el Gobierno Vasco para los humedades.

- Impedir y eliminar áreas de vertidos incontrolados y escombreras.

- Protección de las zonas arqueológicas de interés cultural.

- Protección de suelo agrícola frente a la erosión.

- Asegurar que el crecimiento urbano sea racional y en consonancia con la morfología y tipología del actual casco urbano consolidado.

- Asegurar que el crecimiento urbano no alterará valores ambientales que procede proteger o en su caso que la protección de los mismos debe prevalecer sobre el desarrollo urbanístico por los especiales valores ambientales que posea.

- Gestión de los residuos sólidos urbanos, mediante su depósito en vertederos controlados. Gestión y control de las aguas residuales tanto urbanas como industriales (las generadas en las bodegas de elaboración), mediante su conexión al colector o EDAR de Elciego.

Programa de Vigilancia Ambiental

Artículo.152.- Objetivos del Control.

1.- El objetivo

El objeto del programa de vigilancia ambiental es, por una parte, comprobar el grado de cumplimiento de las previsiones ambientales del proyecto y, en particular, de las medidas de corrección, y por otro lado, detectar a tiempo posibles deficiencias de las mismas, así como cualquier tipo de deterioro del medio no previsto en el Estudio de Impacto Ambiental previo a la Aprobación Provisional de estas Normas Subsidiarias que Informo Positivamente el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava el 17 de septiembre de 2007.

2.- Identificación de sistemas, aspectos o variables ambientales afectados

Se identifican las siguientes cargas ambientales involucradas:

- Estudio del bosque de encinas.

- Cursos y masas de agua superficiales. (Laguna de Navaridas).



- Leheneratutako baso eremuak (muino eremuak).
  - Ustezko arkeologi eremu edo arkeologi eremuen garapena.
  - Nekazaritzan.
- 3.- Adierazleen jarraipenerako datu kuantitatibo eta kualitatiboak finkatzea.
- Artadi basoa. Okupatutako azalera neurtuz kualifikatzen eta kuantifikatzen dira. Dauden espezieen urteak eta espezie berriak sartzea.
  - Gainazaleko uren bideak eta ibilguak.
  - Leheneratutako basoak (muinoak edo etorkizuneko irla zuhaiztiak).
  - Ustezko arkeologi eremu edo arkeologi eremuen garapena.
  - Nekazaritza.
- 4.- Lehengo faseetan xedatutako neurriak betetzen diren ikuskatu, zaindu edo horretaz informatzeko programak diseinatzea.
- Urteroko kontrola egingo da ingurumeneko sistema desberdinetako okupatutako azalaretako parametro kuantifikatzaileen ortofotoekin.
  - Uren eta gainazaleko uren kalitatea, baita hezegunean ere (aintzira), dagozkien analisisen bitartez kontrolatuko da, kontsumo publikorako egin behar diren analisiak kontuan hartu gabe.
  - Udalerriko basoen inbentarioa eguneratuko da, batez ere plangintzak bereziki babesten dituen eta irauten duten "irla" basoen mantentze lanei dagokienez.
  - Bi urtean behin egiaztatuko da eremu arkeologikoez gozatzeko ibilbide edo bideak erabiltzeko baldintza egokietan daudela, eta kultura ondareko elementuak babesteko neurriak horiek hondatzea ekiditeko egokiak direla ere bai.
  - Urtero egiaztatuko dira aintzirara eta artadira doazen bideak edo bidexkak, beti ahalik eta erabilera egoerarik onenean egon daitezen.
- 5.- Alderdi batzuk adieraztea, alegia, plangintza prozesuaren ondorengo faseetan edo garapen jarduketan ingurumen eraginaren ebaluazioetan zehatz-mehatz aztertu behar direnak
- Lurzoru urbanizagarria garatzeko, plan partziala idatzi aurretik ingurumeneko egokitzapen azterlana idatzi behar da.
  - Arkeologiko izan daitezkeela deklaraturako eremuetan erai-kuntza jarduerak gauzatzeko, beharrezkoa izan daiteke alde aurretik proiektu arkeologiko bat egitea.
- Helburu horiek betetzen diren kontutan hartuta, ondoren zentzu horretan zuzendutako neurri batzuk aipatzen dira:
- a) Hirilurrean gauzatzen diren jarduerak ondorengoetan jasotakoaren arabera arautuko dira:
- Hirigintzako arauak.
  - Une honetan indarrean dagoen ingurumenaren babeserako legeria orokorrean eta sektorekoan ezarritakoa.
- b) Eskatutako aldizkapenarekin, udaleko autoritateek saneamendu eta euri uren sarearen funtzionamendua zuzena dela egiaztatuko dute, eta bereziki, iragazgaitasuna, gasen pilaketa arriskua, egon litezkeen legez kanpoko isurtzeak antzematea, eta uren edukiera eta hustuketa ahalmena kontrolatzeari dagokionez.
- c) Hiri hondakinen kudeaketari dagokionez, hirigunetik urrun dauden sektoreetan aldizkako bilketak egitea aurrez ikusten da, eta batez ere, sortu litezkeen hirugarren sektoreko toki eta familia bateko etxebizitzaren eremuetan.
- d) Urbanizatu ezin daitekeen lurzoruaren eremukako banaketari dagokionez, jarraipen planak lurzoru horretan gauzatzen diren baimenik gabeko jardueren inbentario bat egitea suposatuta behar du, eta ez dira kontuan hartuko derrigorrezko hirigintzako legezketasunaren babeserako eta zigor espedienteak.

- Áreas forestales restauradas (zonas de cerros).
  - Desarrollo de las zonas arqueológicas o de presunción arqueológica.
  - Agricultura.
- 3.- Fijación de los datos cuantitativos y cualitativos para el seguimiento de los indicadores.
- Bosque de encinas. Se cualifican y cuantifican mediante la medición de la superficie ocupada. Años de las especies existentes y repoblación de especies nuevas.
  - Cursos y masas de agua superficiales.
  - Áreas forestales restauradas (cerros o futuros bosquetes isla).
  - Desarrollo de las zonas arqueológicas o de presunción arqueológica.
  - Agricultura.
- 4.- Diseño de los programas de supervisión, vigilancia e información del grado de cumplimiento de las medidas previstas en fases anteriores.
- Se llevará un control anual con ortofotos de los parámetros cuantificantes de superficies ocupadas de los distintos sistemas ambientales.
  - Se llevará un control de la calidad de las aguas y de los cursos de agua superficiales, incluso del humedal (la laguna), mediante los correspondientes análisis, con independencia de los que hay que realizar al agua para consumo público.
  - Se actualizará el inventario de bosques del municipio, fundamentalmente en cuanto al mantenimiento de los bosques "isla" especialmente protegidos por el planeamiento.
  - Se verificará cada dos años, que las rutas o senderos culturales para disfrute de las zonas arqueológicas se encuentran en las debidas condiciones de uso, y que las medidas de protección de los elementos del patrimonio cultural son adecuadas para evitar su deterioro.
  - Se verificará cada año las rutas o senderos que conducen a la Laguna y al bosque encinar, a efectos de que se encuentre siempre en las mejores condiciones de uso.
- 5.- Indicación de los aspectos cuyo análisis detallado debe posponerse a fases posteriores del proceso de planificación o a las Evacuaciones de Impacto Ambiental de las actuaciones de desarrollo.
- El desarrollo del suelo urbanizable precisa previamente a la redacción del Plan Parcial, de un Estudio de Adecuación Medioambiental.
  - Las actividades constructivas en las zonas declaradas de presunción arqueológica pueden necesitar un Proyecto Arqueológico.
- Teniendo en cuenta el cumplimiento de estos objetivos, a continuación señala un conjunto de medidas dirigidas en este sentido:
- a) Las actividades desarrolladas dentro del suelo urbano se regularán según lo contenido en:
- Las Normas Urbanísticas.
  - Lo dispuesto en la legislación de índole general y sectorial en materia de protección del medio ambiente, actualmente en vigor.
- b) Con la periodicidad requerida, las autoridades municipales procederán a verificar el correcto funcionamiento de la red de saneamiento y de aguas pluviales y, en especial, en lo concerniente a su correcta impermeabilización, el riesgo de acumulación de gases, la identificación de posibles vertidos ilegales, así como el control de la capacidad de aforo y evacuación de aguas.
- c) En lo referido a la gestión de residuos urbanos, se prevé la recogida periódica de los mismos en los sectores alejados del casco urbano y, muy especialmente, en las zonas de viviendas unifamiliares y terciarias que puedan crearse.
- d) Respecto de la zonificación del Suelo No Urbanizable, el plan de seguimiento ha de consistir en la realización de un inventario de las actuaciones no autorizadas que se realicen en tal suelo, con independencia de los preceptivos expedientes de protección de la legalidad urbanística y sancionadora.