

ARABAKO FORU ALDUNDIA

DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Foru Aginduak

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4973

635/2007 FORU AGINDUA, uztailaren 2koan, Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren urtarilaren 25eko 35/2007 Foru Aginduaren bidez ezarritako baldintzak betetzea onartzen duena. Azken foru agindu horren bidez Moredako udalerriko udal planeamenduko arau subsidiarioetako espesientea onartu zen behin betiko.

I.- AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuaren urtarilaren 25eko 35/2007 Foru Aginduaren bitartez behin betiko ebazpena eman zitzaion Moredako Planeamenduko arau subsidiarioei buruzko espesienteari.

Foru Agindu horren betebeharrekotasuna aitortzeko, berriz, agindu horretan zehaztutako aldaketak jaso behar zituen espesienteak, eta aldaketa horietako batzuk garrantzitsuak ziren. Ondorioz, Udaleko Osoko Bilkurak, 2007ko apirilaren 20an egin zuen bileran, espesientea berriz jendaurrean jartzea erabaki zuen, eta hala egin zen; 2007ko apirilaren 25ean argitaratu zen 49 zkiko ALHAOEan iragarkia argitaratu zen, baita egun bereko Diario de Noticias de Álava eta El Correo egunkarietan eta Udaletxeko iragarki-oholean ere.

Jendaurrean egon zen beste epe horren ez zen inolako alegaziorik aurkeztu, eta ondorioz, espesientea Foru Aldundiari bidali zaio, eta han sartu zen 2007ko ekainaren 6an, espesientearen betebeharrekotasuna adieraz zedin.

Hori baino lehen, Aldundiak Udalari Foru Agindu haren arauen arabera zegoen epearen barruan aurkeztu ziren birjartze-errekurtoen ebazpenak helarazi zizkion.

II.- OINARRIAK

Aurkeztutako dokumentazioa aztertu ondoren, agindutako aldaketak egin direla eta aipatutako foru aginduan eskatutako zehaztapenak erantsi direla egiazta da.

Ondorioz, aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

XEDATU DUT:

Lehenengo.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren urtarilaren 25eko 35/2007 Foru Aginduak ipinitako betebeharra konplitutzat jotzea. Foru agindu horren bidez behin betiko onartu zen Moredako udal planeamenduko arau subsidiarioen espesientea, eta testuan hainbat zehaztapen sartzeko agindu zen.

Bigarren.- Foru agindu hau Arabako Lurralte Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarrena.- Foru agindu honek administrazio-bidea agortzen du. Beraz, beroren aurka ondoko edozein errekurso jarri ahal izango da, baita interesdunek egoki deritzoten beste edozein neurri abiarazi ere: (errekurtoa behin betiko onetsitako aldaketei buruz baino ezin izango da aurkeztu).

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

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

Vitoria-Gasteizen, 2007ko uztailaren 2an.- Hirigintza eta Ingurumen diputatua, MARTA ALANA ALONSO

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4973

ORDEN FORAL 635/2007, de 2 de julio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral nº 35/2007, de 25 de enero, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Moreda.

I.- ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral nº 35/2007, de 25 de enero, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Moreda.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma, algunas con carácter de sustanciales. Como consecuencia, el Pleno Municipal, en su sesión de 20 de abril de 2007, acordó someter el expediente a una nueva exposición pública, hecho que fue practicado mediante anuncios en el BOTHA nº 49, de 25 de abril de 2007, así como en los periódicos Diario de Noticias de Álava y El Correo de la misma fecha, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Dentro de esa nueva exposición pública no se presentó ninguna alegación, por lo que el expediente ha sido remitido a la Diputación Foral, donde tuvo entrada el 6 de junio de 2007, a fin de que sea declarada su ejecutoriedad.

Previamente la Diputación trasladó al Ayuntamiento las resoluciones de los recursos de reposición habidos en el plazo reglamentario de la Orden Foral citada.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas y han sido introducidas las determinaciones requeridas en la Orden Foral mencionada.

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

DISPONGO:

Primer.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral nº 35/2007, de 25 de enero, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Moreda y se ordenó la introducción de varias determinaciones en el mismo.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

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

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

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

Vitoria-Gasteiz, 2 de julio de 2007.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALANA ALONSO.

**ARABAKO MOREDAKO UDAL PLANGINTZAKO
ARAU SUBSIDIARIOAK**

AURKIBIDEA

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. Art. Izaera eta lurralte eremua.
2. Art. Iraunaldia.
3. Art. Arau Subsidiarioen ondorioak.
4. Art. Arauen Berrazteketa.
5. Art. Arauen Aldaketa.
6. Art. Arau Subsidiarioen dokumentazioa.
7. Art. Arauen Interpretazioa.

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

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

8. Art. Hirigintza prozesuko faseak.
9. Art. Hirigintzako jarduketa tresnak.

2. KAPITULUA. ANTOLAMENDU TRESNAK

10. Art. Plan Partzialak.
11. Art. Plan Bereziak.
12. Art. Katalogoak.
13. Art. Azterketa Xeheat.

**3. KAPITULUA. KUDEAKETA JURIDIKO-EKONOMIKORAKO
TRESNAK**

14. Art. Jarduteko Sistemak.
4. KAPITULUA. GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK
1. Atala. Xedapen Orokorrak.
15. Art. Proiektu motak.
2. Atala. Urbanizazio proiektuak.
16. Art. Definizioa eta edukia.
3. Atala. Eraikuntza proiektuak.
17. Art. Eraikuntza Obra Motak.
18. Art. Eraikuntza proiektuetako baldintza komunak.
19. Art. Eraikuntzako proiektuen agiri osagarri bereziak.

4. Atala. Hirigintzako beste jarduketa batzuen proiektuak.

20. Art. Definizioa eta motak.

21. Art. Hirigintzako beste jarduketa batzuen proiektuen baldintzak.

5. Atala. Jarduketen eta instalazioen proiektuak.

22. Art. Definizioa eta motak.

23. Art. Jarduketen eta instalazioen proiektuen baldintzak.

6. Atala. Ingrumenaren gaineko eragina ebaluatzea.

24. Art. Kontzeptua eta xedea.

25. Art. Ingrumenaren gaineko eraginaren azterlanen gutxieneko edukiak.

**III. TITULUA. - LURRAREN ERABILERARAKO
DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEAK**

1. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. Atala. Plangintzaren publizitatea.

26. Art. Motak.
27. Art. Zuzenean ikustea.
28. Art. Aldez aurretik argibideak eskatzea.
29. Art. Hirigintzako txostenak.
30. Art. Hirigintzako zelulak.
31. Art. Plangintzaren interpretazioari buruzko argibideak eskatzea.
32. Art. Administrazioaren ondare-ardurari buruzko arauak.

2. Atala. Lerrokadurak eta sestrak seinalatzearia.

33. Art. Procedura eta balioa.

2. KAPITULUA. HIRIGINTZA BAIMENAK

34. Art. Hirigintza baimena behar duten jarduketak.
35. Art. Baimenak emateko procedura.
36. Art. Lurzatikatzeko baimenak.
37. Art. Urbanizazio lanetarako baimenak.
38. Art. Eraikuntza lanetarako baimenak.
39. Art. Obra baimenaren titularrak dauzkan betebeharrak.
40. Art. Obrak gauzatzearren kontrola.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MOREDA DE ÁLAVA**

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1. Naturaleza y ámbito territorial
- Art. 2. Vigencia
- Art. 3. Efectos de las Normas Subsidiarias
- Art. 4. Revisión de las Normas
- Art. 5. Modificación de las Normas
- Art. 6. Documentación de las Normas Subsidiarias
- Art. 7. Interpretación de las Normas

**TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**
- Art. 8. Fases del proceso urbanístico
 - Art. 9. Instrumentos de actuación urbanística.
- CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**
- Art. 10. Planes Parciales.
 - Art. 11. Planes Especiales
 - Art. 12. Catálogos
 - Art. 13. Estudios de Detalle

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN JURÍDICO ECO-NÓMICA

- Art. 14. Sistemas de Actuación
- CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL**
- Sección 1ª. Disposiciones Generales**
- Art. 15. Clases de proyectos
- Sección 2ª. Proyectos de Urbanización**
- Art. 16. Definición y contenido
- Sección 3ª. Proyectos de Edificación**
- Art. 17. Clases de Obras de Edificación
 - Art. 18. Condiciones comunes de los proyectos de edificación
 - Art. 19. Complementos documentales específicos de los proyecto de edificación
- Sección 4ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas**
- Art. 20. Definición y clases
 - Art. 21. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas
- Sección 5ª. Proyectos de actividades y de instalaciones**
- Art. 22. Definición y clases
 - Art. 23. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones
- Sección 6ª. Evaluación de impacto ambiental**
- Art. 24. Concepto y finalidad
 - Art. 25. Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental

**TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN
DEL USO DEL SUELO**

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento**
- Art. 26. Tipos
 - Art. 27. Consulta directa
 - Art. 28. Consultas previas
 - Art. 29. Informes Urbanísticos
 - Art. 30. Células urbanísticas
 - Art. 31. Consultas que requieren interpretación del planeamiento
 - Art. 32. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración
- Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes**
- Art. 33. Procedimiento y validez
- CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS**
- Art. 34. Actos sujetos a licencia urbanística
 - Art. 35. Procedimiento para el otorgamiento de licencias
 - Art. 36. Licencias de parcelación
 - Art. 37. Licencias de obras de urbanización
 - Art. 38. Licencias de obras de edificación
 - Art. 39. Obligaciones del titular de la licencia de obras
 - Art. 40. Control de la ejecución de las obras

41. Art. Obra baimenak iraungitzea eta etetea.
 42. Art. Obra baimenak ezeztatzea.
 43. Art. Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako baimenak.
 44. Art. Aparteko tramatazioak.
 45. Art. Jarduketa eta instalazio baimenak
 46. Art. Okupazio edo funtzionamendu baimenak.
3. KAPITULUA. OBRAK ETA BESTE ERABILERA BATZUK GAUZATZEKO ETA ETETEKO AGINDUAK
 47. Art. Xeeda eta eraginak.
4. KAPITULUA. JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK
 1. *Atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebehar orokorrak*
 48. Art. Kontserbazio betebeharrak.
 49. Art. Kontserbazio betebeharraren edukiak.
 50. Art. Segurtasuna, osasun garritasuna eta apaindura zaintzeko gutxienez bete beharreko baldintzak.
 51. Art. Udalaren lankidetza.
 52. Art. Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.
 53. Art. Maizterren kontserbazio-betebeharrak.
 2. *Atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazioa.*
 54. Art. Erabilera publikoko deklarazioa.
 55. Art. Katalogatzearen irismena.
 3. *Atala. Orubeen kontserbazioa.*
 56. Art. Kontserbazio betebeharraren edukiak.
5. KAPITULUA. ERAIKINEN AURRI EGOERA
 1. *Atala. Aurri egoera adieraztea*
 57. Art. Deklarazioaren jatorria.
 58. Art. Bide arrunten bitartez konpondu ezin daitezkeen kalteak.
 59. Art. Konponketa lanak.
 60. Art. Antolamenduarekiko lotura.
 61. Art. Bizigarritasunarekiko lotura.
6. KAPITULUA. ERAIKUNTZA SUSTATZEA
 62. Art. Hirigintza betebeharrak betetzeko epea.
IV. TITULUA. LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO ZATIKETA ETA LURZORUAREN ERREGIMEN OROKORRA
 1. KAPITULUA. LURRALDEAREN BANAKETA URBANISTIKOA
 63. Art. Lurra sailkapenaren arabera zatitzea.
 64. Art. Lurra kalifikazioaren arabera zatitzea.
 65. Art. Lurra antolamendunaren arabera zatitzea.
 66. Art. Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.
 2. KAPITULUA. PLANEAMENDUAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN
 67. Art. Antolamendutik kanpoko egoerak.
 68. Art. Antolamendutik kanpoko eraikinetan baimendutako obrak.
 3. KAPITULUA. LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA
 69. Art. Xedapen Orokorra.
 70. Art. Urbanizatu ezin daitekeen Lurraren Erregimen Urbanistikoa.
 71. Art. Urbanizatu daitekeen Lurraren Erregimen Urbanistikoa.
 72. Art. Hiriko Lurraren Erregimen Urbanistikoa.
V. TITULUA. ERABILEREN ARAUBIDEA
 73. Art. Hirigintza erabileraren definizioa.
 74. Ar. Erabileren sailkapena.
 75. Art. Energetikoak ez diren Lehen Sektoreko Baliabideak Ekoizpeneko Erabilpena.
 76. Art. Industriako Ekoizpeneko Erabilpena.
 77. Art. Biltegi eta Handizkako Merkataritza.
 78. Art. Ekipamenduaren Erabilpena.
 79. Art. Hirugarren Sektoreko Erabilpena.
 80. Art. Etxebitzta Erabilpena.
 81. Art. Espazio Librearen Erabilpena.
 82. Art. Komunikazio eta Garraioen Erabilpena.
 83. Art. Oinarrizko Azpiegituren Erabilpena.
 84. Art. Aparkalekuaren Erabilpena.
 85. Art. Uraren Erabilpena.

- Art. 41. Caducidad y suspensión de las licencias de obras
 Art. 42. Revocación de licencias de obras
 Art. 43. Licencias de otras actuaciones urbanísticas
 Art. 44. Tramitaciones singulares
 Art. 45. Licencias de actividades e instalaciones
 Art. 46. Licencias de ocupación y funcionamiento
CAPÍTULO 3. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y USOS
 Art. 47. Objeto y efectos
CAPÍTULO 4. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES
Sección 1^a. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles
 Art. 48. Obligaciones de conservación
 Art. 49. Contenido del deber de conservación
 Art. 50. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato
 Art. 51. Colaboración municipal
 Art. 52. Ordenes de ejecución para la conservación
 Art. 53. Contribución de los inquilinos al deber de conservación
Sección 2^a. Conservación del patrimonio catalogado
 Art. 54. Declaración de utilidad pública
 Art. 55. Alcance de la catalogación
Sección 3^a. Conservación de solares
 Art. 56. Contenido del deber de conservación
CAPÍTULO 5. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES
Sección 1^a. Declaración de ruina
 Art. 57. Procedencia de la declaración
 Art. 58. Daños no reparables técnicamente por los medios normales
 Art. 59. Obras de reparación
 Art. 60. Relación con la ordenación
 Art. 61. Relación con la habitabilidad
CAPÍTULO 6. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN
 Art. 62. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos
TÍTULO IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO
CAPÍTULO 1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO
 Art. 63. División del Suelo en razón de su Clasificación
 Art. 64. División del Suelo en razón de su Calificación
 Art. 65. División del Suelo en razón de su Ordenación
 Art. 66. División del Suelo en razón de la Gestión Urbanística
CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES
 Art. 67. Situaciones fuera de ordenación
 Art. 68. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 Art. 69. Disposición General
 Art. 70. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable
 Art. 71. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable
 Art. 72. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano
TÍTULO V. RÉGIMEN DE USO
 Art. 73. Definición de uso urbanístico
 Art. 74. Clasificación de usos
 Art. 75. Uso de Producción de Recursos Primarios no energéticos
 Art. 76. Uso de Producción Industrial
 Art. 77. Uso de Almacenes y Comercio Mayorista
 Art. 78. Uso de Equipamiento
 Art. 79. Uso Terciario
 Art. 80. Uso Residencial
 Art. 81. Uso de Espacios Libres
 Art. 82. Uso de Comunicaciones y Transportes
 Art. 83. Uso de Infraestructuras Básicas
 Art. 84. Uso del Aparcamientos
 Art. 85. Uso del Agua

VI. TITULUA. ERAIKUNTZAKO ARAU OROKORRAK**1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**

86. Art. Lurzatiaren eta eraikuntzaren definizioa.
 87. Art. Oinarritzko Eraikuntza Tipologiak.
 88. Art. Eraiki daitekeen azalera guztira eta eraikigarritasunaren koefizientea.

89. Art. Azalera eraikia guztira.

90. Art. Eraikuntza-dentsitatea.

91. Art. Mugak.

92. Art. Mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak.

93. Art. Gutxienezko lurzati eraikigarria.

94. Art. Gutxienezko lurzatia.

95. Art. Eraikuntzaren eta lurzatiaren arteko erlazioa.

95. Art. Lerrokadura.

97. Art. Lurraren erreferentzia altimétricas.

98. Art. Eraikuntzaren erreferentziak.

99. Art. Mugen arteko distantzia.

100. Art. Atzeraemangunea.

101. Art. Sakontasun Eraikigarria.

102. Art. Eraikuntzaren hidratación.

103. Art. Okupatu daitekeen gainazala eta gainazal okupatua.

104. Art. Jatorriko kota.

105. Art. Eraikinaren garaiera.

106. Art. Solairu kopurua.

107. Art. Garaiera gainditzen duten eraikuntzak.

108. Art. Solairuaren garaiera libre:

109. Art. Solairua.

2. KAPITULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK

110. Art. Definizioa

111. Art. Aplikazioa

112. Art. Hiriko estetika babestea.

113. Art. Fatxadak.

114. Art. Beheko solairuen tratamendua.

115. Art. Balkoiak, terrazak eta behatokiak.

116. Art. Balkoi, terraza eta behatokien garaiera.

117. Art. Aurrealdeak eta erakusleihoa.

118. Art. Toldoak.

119. Art. Errrotuluak.

120. Art. Hesiak.

121. Art. Zuhaitzak babestea.

122. Art. Ingurua aintzakotzat hartzea.

3. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN KALITATE ETA HIGIENE**BALDINTZAK**

1. Atala. Baldintza orokorrak

123. Art. Definizioa

124. Art. Aplikazioa.

125. Art. Baldintzapen orokorra.

2. Atala. Baldintza bereziak

126. Art. Egoitza-Eraikuntzen Baldintzak.

127. Art. Energetikoa ez den Ekoizpenerako diren eraikuntzen baldintzak.

128. Art. Industriako Ekoizpenerako diren eraikuntzen baldintzak.

129. Art. Hirugarren Sektoreko Erabilerarako diren Eraikuntza eta Lokalen baldintzak.

130. Art. Ostatu gisa erabiltzekoak diren Eraikuntzen Baldintzak.

131. Art. Komunitatearen Ekipamenduaren Erabilera Globalaren Baldintza Orokorrak.

132. Art. Lehen sektoreko errekurso ez energetikoak ekoizteko erabiltzekoak diren eraikuntzen baldintzak.

133. Art. Biltegi gisa eta handizkako merkataritzan erabiltzekoak diren eraikuntzen baldintzak.

134. Art. Aparkaleku gisa erabiltzekoak diren eraikuntzen baldintzak.

VII. TITULUA. EREMU ETA SEKTORE DESBERDINEN BALDINTZA ESPEZIFIKOAK**1. KAPITULUA. SISTEMA OROKORRAK**

135. Art. Xedapen Orokorrak.

136. Art. Deskripzioa.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

- Art. 86. Definición de parcela y edificación
 Art. 87. Tipologías edificatorias básicas
 Art. 88. Superficie edificable total y coeficiente de edificabilidad

Art. 89. Superficie edificada total

Art. 90. Densidad edificatoria

Art. 91. Linderos

Art. 92. Dimensiones máximas y mínimas de linderos

Art. 93. Parcela mínima edificable

Art. 94. Parcela mínima

Art. 95. Relación entre edificación y parcela

Art. 96. Alineación

Art. 97. Referencias altimétricas del terreno

Art. 98. Referencias de la edificación

Art. 99. Separación a linderos

Art. 100. Retranqueo

Art. 101. Fondo Edificable

Art. 102. Área de movimiento de la edificación

Art. 103. Superficie ocupable y ocupada

Art. 104. Cota de origen

Art. 105. Altura del edificio

Art. 106. Número de plantas

Art. 107. Construcciones por encima de la altura

Art. 108. Altura libre de piso

Art. 109. Planta

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Art. 110. Definición

Art. 111. APLICACIÓN

Art. 112. Salvaguarda de la estética urbana

Art. 113. Fachadas

Art. 114. Tratamiento de las plantas bajas

Art. 115. Balcones, terrazas y miradores

Art. 116. Altura de balcones, terrazas y miradores

Art. 117. Portadas y escaparates

Art. 118. Toldos

Art. 119. Rótulos

Art. 120. Vallados

Art. 121. Protección del arbolado

Art. 122. Consideración del entorno

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN**Sección 1ª. Condiciones Generales**

Art. 123. Definición

Art. 124. APLICACIÓN

Art. 125. Condicionamiento general

Sección 2ª. Condiciones Particulares

Art. 126. Condiciones para las Edificaciones Residenciales

Art. 127. Condiciones de las edificaciones destinadas al Uso de Producción no energética

Art. 128. Condiciones de las edificaciones destinadas al Uso de Producción Industrial

Art. 129. Condiciones de las Edificaciones y Locales de Uso Terciario

Art. 130. Condiciones de las Edificaciones destinadas a Hospedaje

Art. 131. Condiciones Generales de Uso Global de Equipamiento Comunitario

Art. 132. Condiciones de las Edificaciones destinadas a la Producción de recursos primarios no energéticos

Art. 133. Condiciones de las Edificaciones destinadas a Almacenes y Comercio Mayorista

Art. 134. Condiciones de los edificios destinados a aparcamientos

TÍTULO VII. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DIVERSAS ÁREAS Y SECTORES**CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES**

Art. 135. Disposiciones Generales

Art. 136. Descripción

137. Art. Komunikazio-sistema orokorra.
 138. Art. Espazio libreen sistema orokorra.
 139. Art. Ekipamenduetarako sistema orokorra.
 140. Art. Oinarrizko azpiegituren sistema orokorra.
 141. Art. Uraren sistema orokorra.
- 2. KAPITULUA. HIRIKO LURZORUA**
 1. *Atala Baldintza Espezifikoak Eremuka.*
 142. Art. Hiriko lurzoruko eremuak.
 143. Art. Herriguneko Egoitza-Eremua OR.1.
 144. Art. Dentsitate Handiko Egoitza-Eremua OR.2.
 145. Art. Dentsitate Ertaineko Egoitza-Eremua OR.3.
 146. Art. Dentsitate Baxuko Egoitza-Eremua OR.4.
 147. Art. Bloke gisako Eraikuntzak dauzkan Egoitza-Eremua
 OR.5.
 148. Art. Eremu Mista Biltegiak-Hirugarren Sektorea OM.1.
 149. Art. Atzeratutako Plangintzako Eremuak PERI.1
 150. Art. Atzeratutako Plangintzako Eremuak PERI.2.
 151. Art. Atzeratutako Plangintzako Eremuak PERI.3.
 2. *Atala - Informazio Grafikoa.*
 3. **KAPITULUA. LURZORU URBANIZAGARRIA**
 1. *Atala. Eremu bakoitzeko baldintza espezifikoak.*
 152. Art. Urbanizatu daitekeen lurzoruko eremuak.
 153. Art. Sektoreka Banatuta Ez dagoen Lurzorua Urbanizagarria
SBELU.
 154. Art. Urbanizatu daitekeen Lurzoru Ekoizlea ULE.1.
 4. **KAPITULUA. URBANIZATU EZIN DAITEKEEN LURZORUA**
 1. *Atala. Eremu guztieta rako baldintza komunak.*
 155. Art. Hirigintzako erregimena.
 156. Art. UEL desberdinen eremukako banaketa.
 157. Art. Baldintzapen orokorra.
 158. Art. Gainjarritako baldintzatzaleak.
 2. *Atala. Eremu bakoitzeko berariazko baldintzak.*
 159. Art. Daukan Balio Naturala dela eta Babes Berezikoak diren
 Eremua.
 160. Art. Basoa babesteko eremuak.
 161. Art. Gainazaleko Urak Babesteko Eremua.
 162. Art. Bide komunikazioen eremu babestua.
 163. Art. Ingurumenaren hobekuntza babesteko eremuak.
 164. Art. Nekazaritza-Abeltzaintza eta landazabaleko alorrik
 babesteko eremuak.
 165. Art. Gainjarritako Baldintzatzaleei dagokien arautegia.
 166. Art. Urbanizatu ezin daitekeen lurzoruan erabilera debe-
 katuak.
 167. Art. Eraikuntzako jarduera eta erabilerei esleitutako Hirigin-
 tzako Parametroak.
 168. Art. Eraikuntzako erabilerak eta jardueretarako beste baldin-
 tza batzuk.
 169. Art. Plangintza bereziaren bidez erabilera eta jarduerak
 ezartzea.
- 5. KAPITULUA. ONDARE HISTORIKO, ARKEOLOGIKOA ETA
 ESPAZIO NATURALEN BABESA ETA KONTSERBAZIAO**
1. *Atala. Eremu Historiko-Arkeologiko guztieta rako baldintza
 komunak.*
 170. Art. Agiriak.
 171. Art. Interes Arkitektonikoko ondasunak.
 172. Art. Interes arkeologikoko eremuak.
 173. Art. Katalogoaren aldaketa.
 174. Art. Katalogoa.
 2. *Atala. Ingurumena Zaintzeko Programa.*
 175. Art. Kontrolaren Helburuak.
 176. Art. Lehengo faseetan xedatutako neurriak betetzen
 direnenetik ikuskatu, zaindu edo horretaz informatzeko programak.
 177. Art. Plangintza prozesuaren ondorengoko faseetan edo
 garapen jarduketen ingurumen eraginaren ebaluazioetan zehatz-
 meztiz aztertu behar diren alderdiak.
- VIII. TITULUA. AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA

- Art. 137. Sistema General de Comunicaciones
 Art. 138. Sistema General de Espacios Libres
 Art. 139. Sistema General de Equipamiento
 Art. 140. Sistema General de Infraestructuras Básicas
 Art. 141. Sistema General de Agua
CAPÍTULO 2. SUELO URBANO
Sección 1ª Condiciones Específicas por áreas
 Art. 142. Área de Suelo Urbano
 Art. 143. Área Residencial Casco Urbano OR.1
 Art. 144. Área Residencial de Alta Densidad OR.2
 Art. 145. Área Residencial Media Densidad OR.3
 Art. 146. Área Residencial Baja Densidad OR.4
 Art. 147. Área Residencial de Edificación en Bloque OR.5
 Art. 148. Área Mixta Almacenes-Terciario OM.1
 Art. 149. Área de Planeamiento diferido PERI.1
 Art. 150. Área de Planeamiento diferido PERI.2
 Art. 151. Área de Planeamiento diferido PERI.3
Sección 2ª Información Gráfica.
CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE
Sección 1ª. Condiciones específicas por zonas
 Art. 152. Zonas de Suelo urbanizable
 Art. 153. Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS
 Art. 154. Suelo Urbanizable Productivo SUP.1
CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE
Sección 1ª. Condiciones comunes a todas las zonas
 Art. 155. Régimen urbanístico
 Art. 156. Zonificación de los diversos tipos de SNU
 Art. 157. Condicionamiento general
 Art. 158. Condicionantes superpuestos
Sección 2ª. Condiciones particulares de cada zona
 Art. 159. Zona de Especial Protección por su Valor Natural.
 Art. 160. Zona de Protección Forestal.
 Art. 161. Zonas de protección de Aguas Superficiales.
 Art. 162. Zona de protección de Comunicaciones Viales.
 Art. 163. Zona de protección de Áreas de Mejora Ambiental.
 Art. 164. Zona de protección de Áreas Agroganaderas y de
 Campiña.
 Art. 165. Normativa correspondiente a los Condicionantes Super-
 puestos.
 Art. 166. Usos prohibidos en el Suelo No Urbanizable
 Art. 167. Parámetros Urbanísticos asignados a los Usos y
 Actividades Constructivas.
 Art. 168. Otras condiciones exigibles a los usos y actividades cons-
 tructivos.
 Art. 169. Implantación de usos y actividades mediante el plane-
 amiento especial
**CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRI-
 MONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y DE LOS ESPACIOS NATU-
 RALES.**
*Sección 1ª. Condiciones comunes a todas las zonas Histórico-
 Arqueológicas*
 Art. 170. Documentación
 Art. 171. Bienes de Interés Arquitectónico
 Art. 172. Zonas de Interés Arqueológico
 Art. 173. Modificación del Catálogo
 Art. 174. Catálogo
Sección 2ª Programa de Vigilancia Ambiental
 Art. 175. Objetivos del Control.
 Art. 176. Programa de supervisión, vigilancia e información del
 grado de cumplimiento de las medidas previstas en fases anteriores.
 Art. 177. Aspectos cuyo análisis detallado debe posponerse a
 fases posteriores del proceso de planificación o a las Evaluaciones
 de Impacto Ambiental de las actuaciones de desarrollo.

I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Izaera eta lurralte eremua

1.- Arau Subsidiario hauek Arabako Moreda udalerriko lurrak osotara antolatzeko tresna dira. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintza legeidari jarraikiz, lurraldearen egitura orokorraren oinarrizko elementuak definitu eta lurra sailkatzen dute, lur mota eta kategoria bakoitzari dagokion erregimen juridikoak ezarriz. Horrez gain, lurzoruaren gaineko jabetzaren eskubideek berezkoak dituzten gaitasunak mugatzen ditu eta gaitasun horien eraginkortasuna eta erabilera legitima baldintzatzen dituzten eginbeharrik zehazten ditu.

2 .- Arauen helburua hiriko lurzorua sailkatzea da, hau da, urbanizatu daitekeena eta ezin daitekeena urbanizatu, eta lurzorua mota bakoitzeko esparrua mugatzen dute, hiriko lurzoruaren antolamendua eta hiriko lurzorua urbanizagarriaren barruan daudenaren artetik urbanizatzeko egokiak diren alorrik ezartzen dituzte eta urbanizatu ezin daitekeen babes arauak zehazten dituzte.

3.- Arau Subsidiario hauen lurralte eremua Moreda (Araba) udalerri osoa da.

2. Artikulua.- Indarraldia

Arauak behin betiko onartu ondoren, Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean. Indarraldian jarraituko dute, harik eta berrikusten diren arte; hala ere, aldaketak egin ahal izango dituzte.

3. Artikulua.- Arau Subsidiarioen ondorioak

1. Arau Subsidiarioek hurrengo ondorioak izango dituzte indarrean sartzean:

a) Publizitatea. Horrek esan nahi du edozein hiritarrek duela arau hauek kontsultatzeko eskubidea, bai eta edukiari nahiz aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzeko eskubidea ere. Beteri, arau hauetan xedatutako eran gauzatuko dira eskubide horiek.

b) Betearaztea. Horrek berekin dakar, batetik, arauetan aurreikusitako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra horiek onura publikotzat izendatzea, eta obra horiek egiteko, dagozkien lurrak eta eraikinak okupatu beharra adieraztea, desjabetzearren edo zorrak ezartzearen. Oro har, legean eta arau hauetan jasotako eginkizunak 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.- Arauak berraztertea

1 .- Arauak berrikustea aipatzen denean, lurraltearen edo lurraren sailkapenaren egitura orokor eta organikoari buruzko irizpide berriak hartzeari egiten zaio erreferentzia. Irizpide berriak hartzeko arrazoi desberdinak egon daitezke: lurralte eredu desberdin bat hautatzeagatik edo demografia edo ekonomiarekin lotutako baldintzen aldaketek antolamenduaren gainean eragin garrantzitsua izateagatik, edo Planaren ahalmena agotzeagatik.

2. Arauak berrikusiko dira baldin eta hauetako egoeraren bat edo beste betetzen bada:

a) Hala eskatu nahiz horretara behartzen duen eremu handiagoko lurralte antolamenduko dokumentu bat onartzea.

b) Hiri-politikan norabidea aldatzea, edo beste edozein arrazoi egotea, eta horren ondorioz lurralte-ereduan aldaketak egin behar izatea.

c) Ordezko Arauetan bizitegiak egiteko ahalmenaren %50 agotzea.

d) Udalerrrian egiturazko interbentzioa egin behar izatea, baldin eta eragozpen orokorrak sortzen baditu proposatutako lurralte ereduan.

e) Planteamenduaren oinarrizko zehazpenen neurrikaketa egiteko erabili diren balizko egoeretan akatsak edo gabeziak antzematea.

5. Artikulua.- Arauak aldatzea

1. Hau da Arau Subsidiarioak aldatzea: bertako dokumentu edo xedapenetan egindako aldaketa edo gehitze oro, baldin eta, aurreko

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

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

2.- El objeto de las Normas es el de clasificar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable delimitando el ámbito territorial de cada uno de los tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y las áreas aptas para urbanizar que integran el suelo urbanizable y fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

3.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Moreda de Álava.

Artículo 2.- Vigencia

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y mantendrán su vigencia hasta su próxima revisión, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias

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

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

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

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

Artículo 4.- Revisión de las Normas

1.- Se entiende por revisión de las Normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan

2.- Se procederá a la revisión de las Normas en alguna de las siguientes circunstancias:

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

b) Cambio de orientación de la política urbana, o cualquier otra causa, que demande alteraciones en el modelo territorial.

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

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

e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento.

Artículo 5.- Modificación de las Normas

1.- Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que

artikuluan araututakoari jarraituz, ez bada berrazterte bat. Bai eta, oro har, arauak bere osotasunean hartu gabe, onar daitezkeen aldaketa guztiak ere; betiere, lurraldleen egitura orokor eta organikoari edo lurraren sailkapenari era mugatuan eta salbuespen gisa baino eragiten ez badiente.

2. Ondorengo hauek ez dira arau aldaketatzat hartuko:

a) Arauetako alderdi jakin batzuk eta baimendutako erabilerekin lotuta ez dauden alderdiak edo eremuetako parametro urbanistikoak (Arautegiaren barruan jaso egon edo ez) garatu edo argitzeko Udal Ordenantzak onestea, hala erabakiz gero.

b) Babesteko plan bereziak onartu edo aldatzean katalogoa eragindako zuzenketak.

c) Arau hauek garapen plangintzari erreserbatzen dietena kontuan hartuta, eta legeak uzten duen zehaztasun tarteak dela-eta sor daitezkeen aldaketak, araudi honetan lur mota bakoitzarentzat ezañtakoari jarraituz.

d) Plangintzako esparruak mugatzeko plangintzak eskatzen dituen garrantzi gutxiko egokitze puntualak, nahiz eta lurraren sailkapenari eragin; betiere, baldin eta sistema orokorretarako nahiz esparru libre eta publikoetarako lurrak gutxitzen ez badituzte, eta guztira mozkinezko aprobetxamenduak gehitzen ez badira.

3. Aldaketa guztiak Hirigintzako Plangintzako Arautegiko 161. artikulun aurrekitakoari egokituko zaizkio. Horrez gain, arau hauetako xedapenei jarraituko die, zein helburu duen kontuan izanda.

6. Artikulua.- Arau Subsidiarioen dokumentazioa

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

2. Hona hemen arau hauek osatzen dituzten dokumentuak:

a) Dokumentu idatziak.

- Memoria.
- Hirigintzako arauak.

b) Dokumentu grafikoak.

- Informazio planoak.
- Antolamenduko planoak.

7. Artikulua.- Arauak interpretatzea

1. Arauak interpretatzeko, kontuan hartuko da edukia, betiere memorian adierazitako helburu eta xedeetako atxikita.

Zalantzaren bat edo zehaztasun gabeziaren bat izanez gero, honelako interpretazioak gailenduko dira: toki ireki gehien eta komunitaterako ekipamendu gehien emango dutenak; babesztutako ondarea hobeki kontserbatuko dutenak; hiri irudia, paisaia eta ingurumen naturala gutxien hondatuko dutenak; han dauden erabilera tradizionalak eta jarduerak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokorenaren aldekoak.

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

Planoan adierazitako neurriak eta benetako neurriak artean diferentziarik bida, benetako neurriak hartuko dira ontzat. Antolamenduaren planoak, bata bestearekin, ez badatoz bat, eskala handiagoan egindako dokumentuak izango du lehentasuna, agiri idatzietan bestelakoak ondorioztatzen ez den bitartean, hau da, agiri idatzia irakurrita eskala handiko planoan akatsak egin direla ohartzen garen kasuetan izan ezik.

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

3.- Aurreko balizkoetan, beharrezkoa izango da udaleko Gobernuko Organo eskudunak esku hartzea, eragindako irizpenaren bitartez ebatziko du, eta erabakia Arauei Eranskin gisa atxikiko zaie.

4.- Aurreko puntuetan azaltzen diren irizpideak emanda ere arrazoizko zalantzak sortzen duen interpretazioak egonez gero, txosten teknikoa eta juridikoa prestatu beharko da gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta adieraziko da korpo-

no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislada, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán modificaciones de las Normas:

a) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas y no relacionados con los usos permitidos o los parámetros urbanísticos de las zonas, se hallen o no previstas en esta Normativa.

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

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de crecimiento que la Ley y las propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.

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

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

Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias

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

2.- Los documentos que integran las Normas son:

a) Documentos escritos.

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.

b) Documentos gráficos.

- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Artículo 7.- Interpretación de las Normas

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

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

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

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

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

3.- En los supuestos anteriores será preciso el pronunciamiento del Órgano municipal del Gobierno competente, que resolverá la cuestión mediante dictamen motivado, incorporándose la resolución como Anexo a las Normas.

4.- Cuando a pesar de los criterios expresados en los puntos precedentes exista alguna interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la

razioak zein jotzen duen zuzentzat. Aurrerantzean, arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori.

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

II. TITULUA.- ARAU SUBSIDIARIOAK GARATZEA ETA GAUZATZEA

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

8. Artikulua- Hirigintza prozesuko fasesak

1 .- Plangintzaren garapenean bi fase bereizten dira:

- Antolamendua:

Bere helburua udalerriko barrutia hautatutako lurralte ereduaren araberar antolatzea da.

Antolamendu zehatzta onetsi ostean, exekuzioaren fasea hastea da.

- Gauzatzea:

Fase honetako helburua Ordenazioan ezarritako lurralte eredu gauzatzea da.

a) Ekintza Isolatuen (sistematikoak ez diren) edo Exekuzio Unitateen (ekintza sistematikoak) bitartez jartzen da praktikan.

b) Exekuzioak bi fase dauzka, kontuan hartu gabe ekintza sistematikoa ala asistematiako den.

Betearazpen juridiko-ekonomikoa (kudeaketa): Jabetza eskubidea egokitzean datza. Plangintzak eragiten dituen desberdintasun arazoak konpontzen saiatzen da. Lagapen eta berdintasunezko banaketaren gaineko eginbeharren inguruko neurri batzuen bitartez arintzen dira.

Betearazpen materiala: Lurzatiak orube eraikigarri bihurtzeko eta eraikian izan ahal izateko beharrezkoak diren figura teknikoak baliatzen dira.

9. Artikulua.- Hirigintzako jarduketa tresnak.

1. Lehenago azaldu diren fasesak hirigintzari buruzko legedian ezarri bezala garatzeko, ondorengo tresnak erabiliko dira:

a) Antolamendu tresnak.

b) Exekuzio jurídico-ekonomikorako tresnak (exekuzio inmateriala).

c) Gauzatze materialerako tresnak.

2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK

10. Artikulua.- Plan Partzialak

1 .- Plan Partziala lurzoru urbanizagarrian plangintzako sistema burutzen duen hirigintzako antolamenduaren garapena eta zehazpenerako tresna da eta hurrengo faseari, plangintzaren exekuzioari, alegia, Plangintzako Araubideko 43. artikuluak zehazten duenaren hasiera ematen dio.

2 .- Plan Partzialek gutxinez honako edukia eduki behar dute: Planeamenduko Araudiak 45. eta 46. artikuluetaen xedatutakoa eta Arau hauetako xedatutakoa, bereziki bitarteko honen bidez garatu beharreko sektoreetan zehatz-mehatz xedatutakoa. Zehaztapenak Planeamenduko Araudiak 57 eta 63. artikulu bitartean aurreikusitako dokumentuetan jasoko dira, Arau hauetako VII. Tituluan azaltzen diren zehaztapen eta osagarriekin.

3 .- Horren trimitazioa ekainaren 30eko 17/94 Lege Autonómikoko 6. eta 8. artikuluetaen ezarritakoaren menpe dago.

11. Artikulua.- Plan bereziak

1 .- Plan Berezia Arau Subsidiarioak sektoreko ikuspuntu batetik eta bere helburuetan jasotzen diren alderdi urbanistikoetan eragin mugatuaz garatzeko dokumentu espezifiko da.

2.- Plan berezien helburua Planeamenduko Araudiaren 76. artikulan adierazten direnetatik edozein izan daiteke.

3.- Plan Bereziek Plangintzako Erregelamenduko 77. artikulan eta ondorengotan adierazten diren zehazpenak eta dokumentazioa jasoko dituzte.

Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose, también, en lo sucesivo como nota aclaratoria anexa de las Normas.

5. Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del Documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de la Norma.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Fases del proceso urbanístico

1.- El desarrollo del planeamiento, consta de dos fases:

- Ordenación:

Su objetivo es el de ordenar el término municipal según el modelo territorial elegido.

Tras la aprobación de la ordenación precisa comienza la fase de ejecución.

- Ejecución:

Su objetivo es conseguir la efectiva realización del modelo territorial fijado en la fase de Ordenación.

a) Se lleva a la práctica mediante. Actuaciones Aisladas (actuaciones asistemáticas) o Unidades de Ejecución (actuaciones sistemáticas)

b) La ejecución consta de dos fases, con independencia de que se trate de una actuación sistemática o asistemática

- Ejecución jurídico-económica (gestión): Consiste en el ajuste del derecho de propiedad. Trata de resolver los problemas de desigualdad generados por el planeamiento. Se mitigan a través de unas medidas que giran entorno a los deberes de cesión y equidistribución

- Ejecución material: Comprende las figuras técnicas necesarias para trasformar las parcelas en solares para que puedan ser edificadas

Artículo 9.- Instrumentos de actuación urbanística.

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

- a) Instrumentos de ordenación.

b) Instrumentos de ejecución jurídico-económica (ejecución inmaterial)

- c) Instrumento de ejecución material.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 10.- Planes Parciales

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en suelo urbanizable y da comienzo a la fase posterior de ejecución del planeamiento, según determina el artículo 43 del Reglamento de Planeamiento.

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

3.- Su tramitación está sujeta a lo dispuesto en los artículos 6 y 8 de la Ley Autonómica 17/94 de 30 de junio.

Artículo 11.- Planes Especiales

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

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

4.- Arau hauetan aurreikusi gabeko plan berezia bada, lurraldaren egitura orokorra eta organikoa errespetatuko da oso-osorik.

5.- Horren trimitazioa ekainaren 30eko 17/94 Lege Autonomikoko 6. eta 8. artikuluetan ezarritakoaren menpe dago.

12. Artikulua.- Katalogoak.

1.- Katalogoen helburua katalogoa osatzen duten ondasunei babes administratibo berezia ematea da.

2.- Plan Bereziek edo Plan Partzialek eraikuntza, monumentu, lorategi, parke natural, paisaia edo bestelako ondasun jakin batzuen kontserbazioa, hobekuntza edo, oro har, babes bereziari buruzko determinazioak jasotzen direnean, dagokion Katalogoaan zerrendatuko dira eta Katalogoa Arauekin batera osatu eta onetsiko da.

13. Artikulua.- Azterketa Xeheat

1. Azterketa Xehek gutxienez Plangintzako Araubideko 65. eta 66. artikuluetan zehazten diren determinazioak barne hartu beharko dituzte.

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

Horren onespina ekainaren 30eko 17/94 Lege Autonomikoko 7. artikuluan eta Plangintzako Araubideko 140. artikuluan ezarrita-koaren menpe dago.

3. KAPITULUA.- EXEKUZIO JURIDIKO-EKONOMIKORAKO TRESNAK

14. Artikulua.- Jarduketa sistemak

1.- Sistematicoak ez diren ekintzak direnean, Ekintza Isolatuen bitartez gauzatuko da.

2. Ekintza sistematicoak direnean, plangintzako kudeaketa indarrean dagoen Hirigintzako Legerian (119. artikulua TR-LS-76) aurrez ikusten diren sistemetariko baten bitartez gauzatuko da.

Jarduketa-sistema aukeratzerakoan, arau hauetan azaltzen diren xedapenak kontuan hartuta aukeratuko du udalak, eta arauak ez badute horri buruz ezer esaten, une horretan dauden baldintzen eta egoeraren arabera egingo du aukera.

4. KAPITULUA.- GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK

1. Atala - Xedapen Orokorrak

15. Artikulua.- Proiektu mota

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

a) Urbanizazioakoa

c) Eraikuntzakoa

d) Hirigintza beste ekintza batzuk

e) Jarduera eta instalazio lizenziei buruzkoak

f) Ingurumen Eraginari buruzko azterketak

2. Atala - Hirigintzako Proiektuak.

16. Artikulua.- Definizioa eta edukia

1- Hirigintzako proiektuak Plangintzako Araubideko 67., 68., 69. eta 70. artikuluetan daude zehaztuta eta araututa, eta artikulu honetako 3. eta 4. paragrafoetan aipatzen diren gutxieneko baldintzan beteko dituzte.

2 Urbanizazio proiektuak Hirigintza Planeamenduko Arautegiko 69. eta 70. artikuluetan adierazitako dokumentuek osatuko dituzte, barne hartutako obren gauzatze definizio osoak eskatzen duen xehe-tasunarekin eta osagarriekin. Edonola ere, ondorengo dokumentuak ere sartu beharko dira:

a) Planoa, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauetan adieraziko dira: gauzatzeko proiektuaren planak dituen mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko espazio ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitsi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo

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

5.- Su tramitación esta sujeta a lo dispuesto en los artículos 6 y 8 de la Ley Autonómica 17/94 de 30 de junio

Artículo 12.- Catálogos

1.- Los catálogos tienen por finalidad conferir una protección administrativa especial a los bienes que lo integran

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

Artículo 13.- Estudios de Detalle

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

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

Su aprobación esta sujeta a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y 7 de la Ley Autonómica 17/94 de 30 de junio

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN JURÍDICO ECONÓMICA

Artículo 14.- Sistemas de actuación

1.- Cuando se trate de actuaciones asistemáticas se realizará mediante Actuaciones Aisladas

2.- Cuando se trate de actuaciones sistemáticas la gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente, artículo 119 TR-LS-76.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicasen lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1^a Disposiciones Generales

Artículo 15.- Clase de proyectos

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

b) De urbanización

c) De edificación

d) Otras actuaciones urbanísticas

e) De actividades e instalaciones

f) Estudios de Impacto Ambiental

Sección 2^a Proyectos de Urbanización.

Artículo 16.- Definición y contenido

1.- Los proyectos de urbanización se definen y regulan en el artículo 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en los párrafos 3 y 4 del presente artículo.

2.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/1.000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan,

eraikinak, zerbitzu publikoko edo gizarte-intereseko ekipamendua jartzeko eta eraikuntza pribatuak egiteko aurreikusitako lurzatik.

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

3.- Jabari eta erabilera publikoko espazioak diseinatzean, hirigintzako oztopoak kentzeko legeriak xedatu duena bete beharko da.

4.- Hirigintzako proiektuak eta lanak diseinatzeko gutxieneko baldintzak honako hauek izango dira:

a) Baldintza orokorrak

Hirigintzako proiektuen helburua garatzen den plangintzak zehazten duenaren arabera exekutatzen ari den lurzoruko egokitzapen urbanistikorako obra guztien gauzatze integralerako beharrezkoa den definizio tekniko zehatza da.

Urbanizazio-obra guztiak alorrean indarrean dauden eta derri-gorrez bete behar diren arauetara egokituko dira, bai eta zerbitzu bakoitza hornitzen duten enpresen arautegira ere; era berean, horretarako dauden udal zerbitzu teknikoek orokorream ezarritakoetara.

Ordenantza hauek egungo Arau Subsidiarioetako lurzoru urbanizagarrako exekuzio unitate eta sektoreetan garatzen diren proiektuei aplikatuko zaizkie.

Proiektuen egileak harremanetan jarriko dira Udalarekin udalerrian dauden hartuneak zehazteko, baita jarduteko esparruaren mugak berriz planteatzeko ere.

Proiektuen barruan urbanizazioa trafikoa modu egokian ibiltzeko beharrezkoak diren seinaleztapeneko elementu guztiak (bai bertikalak, bai horizontalak ere) sartuko dira, semaforoak barne. Halaber, zerbitzuen lotune guztiak sartuko dira urbanizatuko den eremu berriaren beharrak asetzeko nahikoa diren udalerriko sare orokorratraino, nahiz eta lotune horiek esparruaren mugatik kanpo egon.

Proiektuen barruan urbanizatu beharreko eremuan lurgainean dauden zerbitzu guztien kanalizazioa sartuko da, eta kanalizazioa lurrazpitik joango da.

Hirigintzako Proiektuak eta Obra Bukaerako Ziurtagiria ikus-onetsita emango dira, baita zerbitzu guztien datuak (kota ere bai) barne hartzen dituen azken egoerako jasoketa topografiko bat eta obra unitate desberdinei egin zaizkien saiakuntzak jasotzen dituen Kalitatea Kontrolatzeko Liburua ere

Zerbitzu guztiak bide edo espacio publicoetatik joango dira eta emaitzan ateratzen diren lurzatieti dagozkien hartuneak izango dituzte.

b) Lurren mugimendua

Bidari edo ibilgailuen trafikoak erabiltzekoak diren espazioen azpiko lubeta guztiak Proktor Aldatuaren %98ra arte trinkotuko dira.

c) Bidarriaren zolaketa

Ibilgailuek erabiltzeko diren bidarriak T2 trafikorako kalkulatuko dira, Autonomia Erkidegoan unearen arabera indarrean dauden arauak betez.

Oinarri edo azpioriarri granulodunetan erabiltzekoak diren zagor artifizial edo zagorrak Z-40 motakoak izango dira eta aglomeratuaren goiko geruza beti izango da ofitzko agregakinezkoa.

Neurriak Arau Subsidiarioetan zehazten denaren araberakoak izango dira. Bai oin-planoa, baita altxatua lerrokadurei egokituko zaizkie eta lerrokaduren UTM koordenadak 20 metro bakoitzeko entregatuko dira Trazaduraren Eranskinean.

Zeharkako profilak 20 metrotan behin emango dira, eta bertan, lur naturala eta proiektatutako profila adieraziko dira.

Bide-zorua ertzaren kontra, 30 centímetroko zabalerako HM-20 hormigoizko ertz-erreten egoki batekin errematatuko da.

Gutxieneko maldak %0,5ekoak izango dira luzetara eta %2koak zabaletara.

d) Espaloietan eta Oinezkoentzako Espazioetan zoladura jartzea.

Bide-zoruak gutxienez ondorengo geruza hauek izango diru:

- zagor granulodun materiallek 15 cm

- H-20 hormigoizko 15 cm

- hormigoizko talotxatuzko bukatu edo amaituzko zoladura

hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

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

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

4.- Las condiciones mínimas para el diseño de los proyectos y obras de urbanización serán las siguientes:

a) Generalidades

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización integral de todas las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el planeamiento que desarrolla.

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio y a las establecidas con carácter general por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Estas ordenanzas serán de aplicación a los proyectos de urbanización que desarrollen las unidades de ejecución y los sectores de suelo urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias.

Los autores de los proyectos se pondrán en contacto con el Ayuntamiento para concretar las acometidas a las redes existentes en la localidad, así como para el replanteo del límite del ámbito de actuación.

Los proyectos incluirán todos los elementos de señalización tanto vertical como horizontal, incluida semaforización, que sean necesarios para el correcto funcionamiento del tráfico en la urbanización. Se incluirán también todos los empalmes de los servicios hasta las redes generales del pueblo que sean suficientes para satisfacer las necesidades de la nueva zona a urbanizar, aunque estos empalmes estén fuera de la delimitación del ámbito.

Los proyectos incluirán la canalización en subterráneo de todos los servicios que existan en aéreo en la zona a urbanizar.

Se entregará visados los Proyectos de Urbanización y el Certificado Fin de Obra, así como el Libro de Control de Calidad que recoja los ensayos realizados a las diversas unidades de obra y un levantamiento topográfico de la situación final en el que se incluyan los datos de todos los servicios, incluyendo su cota.

Todos los servicios discurrirán por vías o espacios públicos y tendrán las correspondientes acometidas a las parcelas resultantes.

b) Movimiento de tierras

La compactación de todos los terraplenes sobre los que se asienten calzadas o espacios para uso de tráfico rodado se realizará hasta el 98% del Proctor Modificado.

c) Pavimentación de calzadas

Las calzadas de tráfico rodado se calcularán para un tráfico T2, de acuerdo con las normas que en cada momento rijan en la Comunidad Autónoma.

El todo-uno o zahorra artificial a utilizar en bases o sub-bases granulares serán del tipo Z-40 y la capa superior de aglomerado será siempre de árido ofítico.

Las dimensiones se ajustarán a lo indicado en las Normas Subsidiarias. Tanto su planta como su alzado se ajustarán a alineaciones cuyas coordenadas UTM se entregará cada 20 metros en el correspondiente Anejo de Trazado.

Los perfiles transversales se darán cada 20 metros, indicando en los mismos el terreno natural y el perfil proyectado.

El firme se rematará con una rígola lucida "in situ" de hormigón HM-20 de 30 cm de anchura contra el bordillo.

Las pendientes mínimas serán del 0,5% en el sentido longitudinal y del 2% en el trasversal.

d) Pavimentación de Aceras y Espacios Peatonales.

El firme tendrá como mínimo las siguientes capas:

- 15 cm de material granular todo-uno

- 15 cm de hormigón H-20

- pavimento de terminación o acabado talochado del hormigón

Zeharkako malda %2koa izango da eta urak errepideranzkoak izango diru.

Ertz bat edo errepidearekiko banaketa elementuren bat erabiliko da laututa daudenean, eta bien artean ez da irtengunerik ezarriko.

Oinezkoentzako espazioetatik ibilgailuak ere ibili daitezkeenean (errepidearekiko laututako espaloia) material granuludunaren lodiera 30 zentimetroaino gehituko da eta 6.10.10eko sare elektrósoldatu batekin egingo da.

e) Edateko uraren hornidura

Sarea, ahal denetan, espaloietatik igaroko da.

Edateko Uraren sarearen neurriak biztanle bakoitzeko eta egun bakoitzeko 300 litroko emaria oinarriztat hartuta gauzatuko dira. Lorategiak ureztatzeko emariari dagokionez, eguneko eta metro koadro bakoitzeko 4 litrokoa izango da.

Suteen kontrako sute-ahoak kalkulatzen orduan kontuan hartuko dira indarrean dagoen arautegiak ezartzen dituen emariak eta estali beharreko distantziak.

Proiektuak zangetako sekzioen xehetasun guztian islatuko ditu, baita erregistroko kutxetakoak eta hornidura-sarea osatzen duten elementu guztiakoa ere.

Hoditeria dentsitate altuko PN10eko polietilenozkoia izango da 90 mm-tik beherako diametroentzat, eta galdaketa otzanekoa izango da 90 mm baino gehiagoko hoditerien kasuan.

Sarea lurpetik igaroko da, areazko 15 zentimetroko geruza baten eta material bereko 15 zentimetroko hodiaren estaldura geruza baten gainetik eta azken horren gainean seinaleztapen zerrenda urdin bat jarriko da.

Estalkietan "HORNIDURA" inskripzioa ikusi ahal izango da, eta Udalak adierazten duen modukoa izango da.

Material guztien beteko dituzte Sustapen Ministerioaren uraren hornikuntzarako hoditeriareni Preskripzio Tekniko Orokoren Agirian zehazten dena.

Instalazioa bukatu ondoren, barneko presioaren eta iragazgaiztasunaren gaineko frogak egingo dira agiri horren arabera.

f) Saneamendu sareak diseinatzea

Saneamendu sareak bananduta proiektatuko dira: hondakin-urak alde batetik eta euri-urak bestetik, eta ahal denetan, errepideen erditik igaroko dira. Proiektuek bidearen zeharkako sekzioan zerbitzu bien kokapena adieraziko dute.

Hoditeria dentsitate altuko polietileno korrugatuzkoak izango dira 500 mm-tik beherako diametroentzat eta hormigoi armatuzkoak izango dira 500 mm baino gehiagokoak direnean, eta zangetan joango dira, 10 zentimetroko lodierako oinarri baten gainetik eta zagorrez beteta lur-berdinaketaren kotaren azpiraino. Kanalizazio bientzako gutxieneko diametroa 315 mm-koa izango da.

Proiektuan eraiki behar diren erregistroko putzu guztiak adieraziko dira, baita lurzati eta/edo eraikuntzetako hartune desberdinak ere, hoditeriaren luzetarako profilekin, eta bertan, udalaren sare-rekiko hartuneen kotak adieraziko dira. Kota hori Udalaren zerbitzu teknikoekin egiaztatuko da.

Proiektuak zangetako sekzioen xehetasun guztian islatuko ditu, baita erregistroko putzuetaakoak eta saneamendurako sare osatzen duten elementu guztiakoa ere.

Estolda-zuloak C-250 galdaketa sinfonikokoak izango dira. Horien neurriak ezartzeko, Meteorologia Zerbitzu Nazionalak adierazitako gehienezko prezipitazioak hartuko dira kontuan, eta itzultzeko epeak 25 urtekoak izango dira.

Hondakin-uren sarearentzako hornidura-sarerako barne hartu diren emariak hartuko dira aintzakotzat.

Erregistro putzuen estalkiak galdaketazkoak izango dira eta "EURI-URAK" ETA "HONDAKIN-URAK" inskripzioak izango dituzte hurrenez hurren, eta Udalak adierazten duen moduan jarriko dira.

Erregistro putzuak aurrefabrikatutako hormigoizko eratzunez gauzatuko dira, 1.200 mm-ko diametroa izango dute, eta euren artean gehienez 30 metroko distantzia egon ahal izango da.

g) Argiztapen Sarea

Argiztapen sarea lurpetik, zehazki, espaloien azpitik igaro dadin proiektatuko da, eta argiuneak errepidearen zabaleraren arabera

La pendiente transversal será del 2% con aguas hacia la calzada.

Se utilizará un bordillo o elemento de separación con la calzada en los casos en que se encuentren enrasadas, sin resalte entre ambas.

En el caso de que por los espacios peatonales puedan circular vehículos (aceras enrasadas con las calzadas) el espesor del material granular se aumentará hasta 30 cm y se armará con un mallazo 6.10.10.

e) Abastecimiento de Agua Potable

La red discurrirá, preferentemente, por las aceras.

El dimensionado de la red de agua potable se realizará sobre la base de una dotación de 300 litros por habitante y día. En cuanto al riego de jardines la dotación será de 4 litros por metro cuadrado y día.

Se tendrán en cuenta en el cálculo los hidrantes contra incendios, con los caudales y distancias a cubrir que establezca la normativa de incendios en vigor.

El proyecto reflejará todos los detalles de secciones de zanja y de arquetas de registro y todos aquellos elementos que compongan la red de abastecimiento.

El material de las conducciones será el polietileno de alta densidad de PN10 para diámetros inferiores o iguales a 90 mm, siendo la fundición dúctil el material para conducciones superiores a 90 mm de diámetro.

La red discurrirá enterrada, sobre una base de arena de 15 cm de espesor y una capa de recubrimiento de la tubería de 15 cm del mismo material sobre la que se colocará una cinta señalizadora de color azul.

Las tapas llevarán la inscripción "ABASTECIMIENTO", del tipo indicado por el Ayuntamiento.

Todos los materiales cumplirán con lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua del Ministerio de Fomento.

Una vez terminada la instalación se realizarán las pruebas de presión interior y estanqueidad sobre la base del mismo pliego.

f) Diseño de las Redes de Saneamiento

Las redes de saneamiento se proyectarán separativas: aguas residuales y aguas pluviales y discurrirán, preferentemente, por el centro de las calzadas. Los proyectos indicarán la posición de ambos servicios en la sección transversal del vial.

Las conducciones serán de polietileno corrugado de alta densidad para diámetros iguales o inferiores a 500 mm y de hormigón armado para diámetros superiores a 500 mm e irán en zanjas, sobre base de hormigón de 10 cm de espesor y relleno de zahorra hasta la cota inferior de la explanación. El diámetro mínimo para ambas canalizaciones será de 315 mm.

En el proyecto se indicarán todos los pozos de registro a construir y las diversas acometidas de las parcelas y/o edificaciones, con perfiles longitudinales de las conducciones en los que se indiquen las cotas de la acometida a la red municipal. Esta cota se comprobará con los servicios técnicos del Ayuntamiento.

El proyecto reflejará todos los detalles de secciones de zanja y de pozos de registro y todos aquellos elementos que compongan la red de saneamiento.

Los sumideros serán de fundición C-250 sifónicos. Para el dimensionamiento de los mismos se tendrán en cuenta las precipitaciones máximas señaladas por el Servicio Nacional de Meteorología, con períodos de retorno de 25 años.

Para la red de aguas residuales se contemplarán los caudales incluidos para la red de abastecimiento.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición, con inscripciones de "PLUVIALES" y "RESIDUALES" respectivamente del tipo indicado por el Ayuntamiento.

Los pozos de registro se realizarán con anillos prefabricados de hormigón armado de diámetro 1 200 mm, con una distancia máxima entre ellos de 30 metros.

g) Red de Alumbrado

La red de alumbrado se proyectará subterránea bajo las aceras dejando puntos de luz con una modulación en función del ancho de

egokituko dira, baina ibilgailuentzako errepide nagusietan gutxienezko 26 lux-eko argiztapen maila ertaina bermatu beharko da, eta oinezkoentzako bide, plaza eta parkeetan aldiz, 16 lux-ekoia izango da gutxieneko argiztapena. 0.65eko uniformetasun ertaina eta mugako 0.35eko uniformetasuna exijituko da. Luminaria 150 W potentziako VSAP-ezko lanpara batek osatuko du eta 17 000 lumenezko hasierako fluxua izango du. Hautsa eta uraren kontrako babes maila IP-55ekoia izango da.

Kanalazioa Ø110 mm-ko horma bikoitzeko (barrukoa laua eta kanpoka korragutua) polietilenozko bi hodik osatuko dute. Errepidearen azpian, zanga HM-20 hormigoiz beteko da lur-berdinakaren kotaraino. Espaloien azpian HM-20 hormigoizko prisma bat eratuko da, 25 cm-ko lodierakoa eta gero, zagar trinkotuzko 30 cm-ko betegarria izango du zoladuraren kotaraino.

Erregistro estalkiek ondorengo inskripzioa izango dute: "ARGIZ-TAPENA" eta Udalak adierazten duen modukoa izango da.

Sare guztiek bete beharko ditu TBAE-ko preskripzioak.

Argiztapenaren kutsadura ekidin egingo da luminarien diseinu egokiaren bitartez eta sarearen eraginkortasun energetikoa bermatzeko neurriak hartuko dira.

Zuhaitzekin batera bizitza egokiro aztertuko da.

h) Energia elektrikoaren sarea

Lurpeko kanalizazioak proiektatuko dira, bideetako espaloiek azpitik igaroko direnak, eta horien gainetik igaroko dira tentsio altu eta/edo baxuko energia elektrikoko lineak.

Aurrez ikusten den kanalizazio Ø160ko polietileno korragatzuko hodiez osatuta egongo da tentsio baxuko kableak direnean eta Ø200 mm-koak izango dira tentsio altuko kableentzako.

Kanalizazioak izango dituen prisma HM-20 hormigoizkoa izango da, 15 cm-ko oinarria eta 20 cm-ko lodiera izango ditu hodien gaineko linearen gainetik eta gutxienez, 60 cm-ra egongo da espaloien sestraren azpitik.

Hodiekin prismaren barruan izango duten banaketa konpainia hornitzalearen arauen arabera ezarriko da, eta banatzaileak eta homologatutako seinaleztapen zerrenda jarriko dira.

Zanga zagar trinkotuz beteko da.

Gurutzadura eta kanalizazioetako prisma aldaketa guztietai kutxeten exekuzioak aurrez ikusiko dira.

Sareak Tentsio Baxuko Arautegi Elektroteknikoan ezarritakoa beteko du eta konpainia hornitzalearen oniritzia izango du.

Obraren sustatzailearen betebeharra izango da bere lurzatian edo dagokion lurrean dagoen aireko sarea kentzea.

Proiektatutako kutxeten estalkiek konpainia hornitzalearen anagrama izango dute.

Sare osoak bete beharko ditu Tentsio Baxuko Arautegi Elektroteknikoko preskripzioak.

i) Telekomunikazio-sarea

Sarea, ahal denetan, espaloietatik igaroko da eta ondorengo zerbitzuen aurreikuspena barne hartuko du: Telefonia (inarrizko telefonoa OT, zerbitzu integratuetarako sare digitala ZISD), irratia eta telebista ITB (urrekoa eta satelite bidezkoa) eta banda zabaleko telekomunikazioak (kable bidezko telekomunikazioak KATL eta kablerik gabeko sarbide finkoko zerbitzua KGSFZ).

Azpiegitura guztiak izango dute garapen komuneko eredu bat. Urbanizazioari zerbitzuak eskaini nahi dizkioten konpainia hornitzaleak aldez aurretik adostu beharko dituzte, beren beharrak, beren sareen egoera, hartuneak, etab. eta elkarrekin ekin beharko diote telekomunikazioen sarea ezartzeari.

Lurpeko kanalizazio bat proiektatuko da, espaloien azpitik igaroko dena, eta lurzati guztiei telefono horniketa bermatuko zaie. Kanalizazioek Ø125mm-ko PVCzko 4 hodi izango dituzte.

Sareak TBAAk ezarritakoa beteko du eta konpainia hornitzaleen oniritzia izango du.

Proiektatutako kutxeten estalkiek konpainia hornitzalearen anagrama izango dute.

j) Gasaren Hornikuntza Sarea

Gasaren banaketa konpainia hornitzaleak ezarritako jarrainbideak betez egingo da.

calzada, garantizando un nivel medio de iluminación de 26 lux sobre los viales rodados principales y 16 lux para caminos peatonales, plazas y parques. Se exigirá una uniformidad media de 0.65 y extrema de 0.35. La luminaria estará formada por una lámpara de VSAP de 150 W de potencia y 17 000 lúmenes de flujo inicial. El grado de protección contra la penetración del polvo y el agua será IP-55.

La canalización estará formada por dos tubos de polietileno de doble pared, interior liso y exterior corrugado, de Ø110 mm. Bajo la calzada la zanja se llenará de hormigón HM-20 hasta la cota de la explanación. Bajo las aceras se constituirá un prisma de hormigón HM-20 de 25 cm de espesor y posterior relleno de 30 cm de todo-uno compactado hasta la cota del pavimento.

Las tapas de registro llevarán la inscripción: "ALUMBRADO" del tipo indicado por el Ayuntamiento.

Toda la red deberá cumplir las prescripciones del REBT.

Se evitará la contaminación luminosa mediante el adecuado diseño de las luminarias y se adoptarán medidas para garantizar la eficiencia energética de la red.

Se estudiará convenientemente su coexistencia con el arbolado.

h) Red de Energía Eléctrica

Se proyectarán canalizaciones subterráneas bajo las aceras de los viales sobre las que discurrirán las líneas eléctricas de alta y/o baja tensión.

La canalización prevista consistirá en tubos de polietileno corrugado de Ø160 cuando se aloje cableado de baja tensión y Ø200 mm para la alta tensión.

El prisma que contendrá las canalizaciones será de hormigón HM-20 de 15 cm de base y 20 cm espesor por encima de la línea superior de tubos y estará un mínimo de 60 cm por debajo de la rasante de la acera.

La distribución de los tubos dentro del prisma se dispondrá según las normas de la compañía suministradora, colocando separadores y la cinta de señalización homologada.

El relleno de la zanja se hará con todo-uno compactado.

Se preverán la ejecución de arquetas en todos los cruces y cambios en el prisma de canalización.

La red respetará lo establecido por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y contará con el visto bueno de la compañía suministradora.

Será obligación del promotor de las obras la eliminación de cualquier tendido aéreo en su parcela o ámbito de intervención.

Las tapas de las arquetas proyectadas llevarán el anagrama de la compañía suministradora.

Toda la red deberá cumplir las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

i) Red de Telecomunicaciones

La red discurrirá, preferentemente, por las aceras y comprenderá la previsión de los siguientes servicios: Telefonía (telefonía básica TB, red digital de servicios integrados RDSI), Radio difusión sonora y televisión RTV (terrenal y vía satélite) y telecomunicaciones de banda ancha (telecomunicaciones por cable TLCA y servicio de acceso fijo inalámbrico SAFI).

Todas las infraestructuras compartirán un modelo de desarrollo común. Las compañías suministradoras que quisieran dar servicio a la urbanización deberán ponerse previamente de acuerdo sobre sus necesidades y condiciones de sus redes puntos de acoplamiento etc. y acordar de forma conjunta la implantación de la red de telecomunicaciones.

Se proyectará una canalización subterránea bajo las aceras garantizando el suministro telefónico a todas las parcelas. Las canalizaciones contendrán 4 tubos de PVC de Ø125 mm.

La red respetará lo establecido por el REBT y contará con el visto bueno de las compañías suministradoras.

Las tapas de las arquetas proyectadas llevarán el anagrama de la compañía suministradora.

j) Red de Distribución de Gas

La ejecución de las conducciones de gas, se realizará cumpliendo las prescripciones establecidas por la compañía suministradora.

Gas naturala banatzeko lurpeko kanalizaziozko sare bat proiektatuko da, eta espaloien ertz-erretenen azpitik igaroko da.

Kanalizazioko zangak 50 cm izango ditu zabalera eta hodiaren goiko sortzailearen gainetik 80 cm libreak betetzen dituen gutxieneko sakonera izango du. Zanga zagar trinkotuz beteko da eta homologatutako seinaleztapen zerrenda izango du.

Hodia dentsitate ertaineko polietilenozkoia izango da eta 15 cm-ko poluzioaren kontrako silize areazko betegarriz inguratuta egongo da.

Instalazioak egokiro funtzionatzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren kutzetak eta linea eta deribazio balbula guztien kokapena proiektatuko dira.

k) Eremu Berdeak eta Lorategiak

Erreken bideekin loturako berdeguneetako esku hartzeak ertzen eta ibaiertzak berezkoa duen landaredia berreskuratzea barne hartu du.

Berdeguneetan luraren lodiera gutxienez metro batekoa izango da eta soropila gutxienez 4 graminearen nahasketaz egongo da osatuta. Landatutako zuhaitzek gutxienez 2,50 m izango dute luzeran. Tratamendu iragazgaitza daukan egur gogorrezko makila zuzentzaile bat izango dute.

Txorkoa landare-lurrez beteko da eta gutxienez honako neurri hauetan izango ditu: 80 x 80 x 80 cm.

3. Atala. Eraikuntza projektuak.

17. Artikulua.- Eraikuntza Obra Motak

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

a) Oin berriko esku-hartzeak

- . Hutsik dauden orubeetan.
- . Ordezpena

b) Eraikinak eraisteko esku-hartzeak

c) Dauden eraikinetan eraikuntza esku-hartzeak hedapenik gabe.

- . Zaharberritze zientifikoa
- . Kontserbatzeko zaharberritzea
- . Kontserbazioa eta apaindurak
- . Finkatzea
- . Berreraikitzea
- . Eraberritzea

d) Dauden eraikinetan eraikuntza esku-hartzeak hedapenarekin.

2. Eraikuntza esku-hartzeen definizioa eta irismena Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren urbanizatu eta eraikitako birgaitze ekintza babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317. Dekretuan jasotzen direnak dira.

3. Obra handitzat jotzen dira solairu berriko esku-hartzeak, eraisprena barne hartzen duten eraikuntza jarduerak, hedapenak, baita ondoren aipatzen diren elementuak barne hartzen dituzten eta hedapenik gabekoak diren eraikuntza esku-hartzeak ere:

a) Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura aldatzea.

b) Eraikineko elementu komunak aldatzea.

c) Eraikinak duen etxebizitza kopurua aldatzea.

d) Eraikinaren erabilera aldatzea.

4. Aurreko atalean jasotzen ez diren lanak, obra txikiak dira.

18. Artikulua.- Eraikuntzako projektuen agiriak.

Eraikuntzako obra handien proiektuek honako agiri hauetan jasotzea, 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 planoa, Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/1000 eskalan.

Eraikinaren kokapen planoa lurzatian. Bertan honako datuak adierazten dira: kaleek dituzten profilak, kotak edo sestra-kurbak eta zabalera; ur, argi eta estolda zerbitzuak non dauden, egin nahi den eraikinaren kokapena eta bestelako datuak.

Para la distribución del gas natural se proyectará una red de canalizaciones subterráneas que discurrirán bajo la rígola de las aceras.

La zanja de la canalización será de 50 cm de ancho y de profundidad mínima que cumpla 80 cm libres por encima de la generatriz superior del tubo. El relleno de la zanja se hará con todo-uno compactado y con la banda de señalización homologada.

La tubería será de polietileno de media densidad y estará envuelto por un relleno de arena silícea anticontaminante de 15 cm de espesor.

Se proyectarán todas las arquetas y colocación de válvulas de línea y derivación necesarias para el correcto funcionamiento y mantenimiento de la instalación.

k) Zonas Verdes y Jardinería

La intervención en la zona verde ligada a los cauces de los arroyos comprenderá la recuperación de los márgenes y de la vegetación propios de ribera.

En las zonas verdes el espesor de la tierra vegetal será como mínimo de 1 m y los céspedes estarán compuestos por una mezcla de 4 gramíneas, como mínimo. La altura mínima de los árboles plantados será 2.50 m. Irán provistos de un tutor de madera dura con tratamiento impermeabilizante.

El relleno del alcorte se hará con tierra vegetal y sus dimensiones mínimas serán de 80 x 80 x 80 cm.

Sección 3^a. Proyectos de Edificación

Artículo 17.- Clases de Obras de Edificación

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

a) Intervenciones de nueva planta

- . Sobre solares vacantes
- . Sustitución

b) Intervenciones de demolición

c) Intervenciones constructivas sin ampliación sobre edificios existentes.

- . Restauración científica
- . Restauración conservadora
- . Conservación y ornato
- . Consolidación
- . Reedificación
- . Reforma

d) Intervenciones constructivas con ampliación sobre edificios existentes.

2.- La definición y alcance de estas intervenciones constructivas son las contenidas en el Decreto 317 del 30 de diciembre del 2002, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3.- Se consideran obras mayores las intervenciones de nueva planta, las constructivas con de demolición, las de ampliación, así como las intervenciones constructivas sin ampliación que supongan:

a) Modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.

b) Modificación de los elementos comunes del edificio.

c) Modificación del número de viviendas del edificio.

d) Modificación del uso del inmueble.

4.- Son obras menores las no incluidas en el apartado anterior.

Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

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

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

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

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

Oinarrizko proiektuaren sestrudun planoak, 1/50 edo 1/100 eskalan, dagoien zerbitzu teknikoek bertan azaltzen diren ezau-garriak balioztatzeko.

b) Aurrekontu xehekata. Bertan ondoko datuak azaldu behar dira: obra gauzatzeko erabiliko diren partiden zenbatekoak eta horien banakapena.

c) Udaleko teknikariak onetsitako birplanteatzearen plano digitalizatua, udaleko kartografian sartzeko.

19. Artikulua.- Eraikuntzako proiektuen agiri osagarri bereziak

Eraikuntzako proiektuek, horrez gain, ondorengo dokumentu osagarriak izango dituzte, eraikitzeko esku-hartze motak kontuan hartuta:

1. Oin berriko esku-hartzeak.

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

2. Eraikinak eraisteko esku-hartzeak

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

Gainera, agirien artean, erabiliko diren bitarteko mekanikoen eta bide publiko eta inguruko higiezinei ez eragiteko hartuko diren segurtasun neurrien deskribapen zehatza egin behar da, bai eta eraikinaren egungo egoera zein den adierazteko ere. Horrek guztiak dagoion teknikari aditu baten ziurtagiria eskatuko du.

3. Zaharberritze zientifiko eta kontserbadorezko eta hedapenik gabeko eraikuntza esku-hartzeak.

a) Eraikinaren eraikitzea 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 eraginen 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 baliokideak, horrelakorik egitea posible denean.

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

f) Zaharberritze lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

g) Arabako Foru Aldundiko Ondare Sailaren txostena eskatuko da.

4. Eraikinak kontserbatzeko eta apaintzeko, finkatzeko nahiz eraberritzeko esku-hartzeak (hedapenik gabekoak).

a) Eraikina egungo egoeran altzatzea.

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

c) Eraikinaren egoeraren deskripzio xehekata, planoak eta argazkiak barne. Horrekin batera konpondu nahiz sendotu beharreko elementu, alde edo instalazioak aipatu behar dira.

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

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

5. Berrerailkuntzaren hedapenik gabeko eraikuntza esku-hartzeak

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

Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 que permitan la evaluación de sus características por los servicios técnicos correspondientes.

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

c) Plano digitalizado del replanteo aprobado por el técnico municipal, para su inclusión en la cartografía Municipal.

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

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

1.- Intervenciones de nueva planta.

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

2.- Intervenciones de demolición.

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

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

3.- Intervenciones constructivas sin ampliación 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 requieren reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

g) Se solicitará informe al Departamento de Patrimonio de la Diputación Foral de Álava.

4.- Intervenciones constructivas sin ampliación de conservación y ornato, consolidación y reforma.

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

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

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

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

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

5.- Intervenciones constructivas sin ampliación de reedificación.

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

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 planoa aurkeztuko da, eraikinaren zein lekutan dagoen adierazteko.

6.- Hedapenak egiteko eraikuntza esku-hartzea

a) Eraikina egungo tokitik altzatzea.

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 aurkezu behar da.

d) Zonako baldintza bereziek hala eskatuz gero, fatxadak ematen duen kale zatien aurretiko bistaren azterketa konparatua; eta egin nahi diren handitze lan guztiene egokitzeko morfologikoa balioztatzeko behar diren agiri grafiko guztiak.

4. Atala - Hirigintzako beste jarduketa proiektu batzuk.

20. Artikulua.- Definizioa eta motak

1. Arau hauen ondorioetarako, hauek dira hirigintzako beste jarduketa batzuk: lurrean, hegalkinean edo lurpean egiten diren eraikuntzak, okupazioak, ekintzak eta bestelako eraginak, baldin aurreko ataletan aipatutakoaren artean sartzen ez badira edo atal horietan aurreikusten diren proiectuekin zerikusirik ez badute.

2. Hirigintzako jarduketa horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

a) Obra zibil bereziak: honelakoak jotzen dira obra zibil berezitza: arkitektura edo ingeniaritza zibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, horma monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, betiere, urbanizazio edo eraikuntza proiecturen bateko elementu ez badira.

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

- . Zuhaitzak moztea eta zuhaitz gehiago landatzea.
- . Urbanizazio edo eraikuntza lanei eragiten ez dieten mugimenduak.
- . Lurzatietak esparru libreak egokitzea, eta ibilgailuak sartzeko pasabideak egitea.
- . Lurra kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

. 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 aisiaaldi rako eta kanpatzeko esparru eta bestelako instalazio finkoak. Horiez gain, hala behar izanez gero, eraikin edo urbanizazio proiectuak egingo dira.

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

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

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

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

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

c) Aldi baterako ekintzak: Aldi baterako edo behin-behinekoz ezartzen edo egiten direnak, eta batez ere, hurrengo hauek:

- . Obrak eta orubeak hesiz ixtea.
- . Lurren zundaketa.

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

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

6.- Intervenciones constructivas de ampliación.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

Sección 4º Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 20.- Definición y clases

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

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

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

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

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

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

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

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

. 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, incluso los depósitos de agua y de combustible líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólidos, de materiales y de maquinaria.

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

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

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

. Vallados de obras y solares.

. Sondeos de terrenos.

- . Lubakiak eta zuloak egitea.
 - . Makinak, aldamioak eta tresnak instalatzea.
 - . Lur zoruan azokak, ikuskizunak eta kanpoaldean egiten diren bestelako komunitate ekintzak egitea.
21. Artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzko proiektuen baldintzak.

1. Atal honetan aipatutako proiektuek, jarduera-motaren arabera, arau tekniko espezifikoek nahiz arau hauetan zehazten dutena beteko dute. Gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, kokagune planoa, instalazio plonoak (beharraduna) eta aurrekontua.

2. Udalak, ibai-bazterretako landareak eta faunaren babesgarri izan litzkeen zuhaixkak moztu eta ebakitzeko lizentzia eman aurretik, baimena edo aldeko txostena (kasuan kasukoak) eskatuko dio ingurumenaren arloan eskuduna den organoari.

3. Aurrefabrikatutako etxeak eta antzekoak baimena ematerako orduan oin berriko eraikitze-lantzar hartuko dira.

5. Atala - Jarduketen eta instalazioen proiektuak.

22. Artikulua.- Definizioa eta motak

Honako hauek dira jarduketa eta instalazio proiektuak: lur edo lokal batean kokatzeko diren, nahiz jarduketa jakin bat ahalbidetzen behar diren elementu mekanikoak, makinak edota instalazioak erabat edo zatikatza definitzeko erabiltzen diren agiri teknikoak.

23. Artikulua.- Jarduketen eta instalazioen proiektuen baldintzak

Aginpidea duten adituek idatziko dituzte atal honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta arautegi tekniko berezieta eta arau hauetan xedatutakoa bete behar dute. Hala denean, Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arriskutsuei buruzko Erregelamenduan, edo Ikuksizun Publikoei buruzko Araudian eta arlo bakoitzean aplikagarria izango den legerian ezarri diren zehaztasunak ere beteko dituzte. Gutxienez, deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, plonoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

6. Atala - Ingurugiroaren gainekeko eraginaren ebaluazioa.

24. Artikulua.- Kontzeptua eta xedea

Proiektu, obra edo jarduketa jakin batek ingurumenean eragiten dituen ondorioak neuritzeko egiten diren azterketa eta sistemak hartzen dira ingurumenaren gainekeko eraginaren ebaluaziotzat.

Gutxienez, Ingurumenaren gainekeko Eraginaren Ebaluazioko ekainaren 28ko 1302/1986 Legegintzako Errege Dekretua exekutatzeko Arautegia onesten duen irailaren 30eko 1131/1988 Errege Dekretuan ezartzen diren zehazpenak beteki ditu, baita Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko Euskal Herriko 3/1998 Legean zehaztutakoak ere.

25. Artikulua.- Ingurumenaren gainekeko eraginaren azterlanen gutxienezko edukiak

Ingurumenaren gainekeko azterketek Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko Euskal Herriko 3/1998 Legeko 45. artikulutik 50.era exijitzen diren gutxienekoak gehituko dute.

III. TITULUA.- LURRAREN ERABILERARAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

1. Atala – Plangintzaren Publizitatea

26. Artikulua.- Motak

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

- a) Plangintzako agiria zuzenean ikustea.
- b) Aldez aurretiko konsultak.
- c) Hirigintzako txostenak.
- d) Zedula urbanistikoak.

27. Artikulua.- Zuzenean ikustea

1. Pertsona orok du eskubidea Arau Subsidiarioetako agiriak, arau horiek garatzen dituzten garapen-tresnak eta Erregistro Liburua

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

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

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

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

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

Sección 5ª Proyectos de actividades y de instalaciones

Artículo 22.- Definición y clases

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

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

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

Sección 6ª Evaluación de impacto ambiental.

Artículo 24.- Concepto y finalidad

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

Comprenderá, al menos, las determinaciones señaladas en el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, así como los especificados en la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

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

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en los artículos 45 a 50 de la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

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:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 27.- Consulta directa

1.- Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante de las Normas Subsidiarias,

doan ikusteko. Horrela dago jasota Planeamenduko Araudiaren 166. artikulan. Eskubide hori, beti ere, berariaz ezarritako lekuetan eta zerbitzuaren funtzionamendurako baldintzetan gauzatuko da. Ardura hori duten langileek galdetzera doazenei interesatzen zaizkien agiriak aurkitzen lagunduko diete. Jendeari indarrean dagoen plangintzaren agirien kopiak emango dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopiak bost (5) egun baliodeuneko epean emango dira, gehienez ere, eskabidea egiten den egunetik aurrera.

2. Artikulu honen ondorioetarako, kontsultetarako lokaletan honelako kopiak izan behar dira: Arau Subsidiarioetan eta horien eranskinetan dauden agiri guztien eta bestelako agiri osagarri guztien kopia oso eta legeztatuak. Agiriak behar bezala eguneraturik egon behar dira, eta behin betiko onarpen ekintzak eta onartu berri diren nahiz unean egiten ari diren behin-behineko aldaketak ere azaldu behar dira bertan. Era berean, denen eskura egongo dira ondorengo zerrenda xehatuak: onartutako garapen tresnak, jarduketa unitateen mugak, onartu edo emandako lurzatikatze proiektuak edo baimenak eta onartutako edo izapidetan dagoen lurzatikatzea berriz egiteari edo kopentsatzeari buruzko espedienteak.

28. Artikulua.- Aldez aurrelik argibideak eskatzea

Obra jakin batetik behar dituen ezaugarri eta baldintzei buruz argibideak eska daitezke, baimena eskatu baino lehen. Argibide horiek eskatzeko, behar adina aurreproiektu edo krokis aurkezta behar da, galderen ideia ulertzeko, horien xedeak hala eskatzen dueanean.

29. Artikulua.- Hirigintzako txostenak

Pertsona orok eska dezake finka, exekuzio unitate bati aplika dakioko hirigintzako araudiari buruzko txosten idatzia. Ardura hori duen udal zerbitzuak hilabeteko (1) epea du txostenaren prestatzeko. Txosten eskabidearekin batera, finkaren kokapena azaltzen duen planoa aurkezta behar da (arauetako lurzoru urbanizaezinaren kasuan 1/5.000 eskalako planoa, eta hiri lurzoruanen kasuan 1/1.000koa). Bestela, finkaren, jarduketa unitatearen izen ofizial zehatzta aurkezta beharko da. Udal zerbitzuek behar adina datu eska diezaioketako galdera egin duenari, bai kokapenari, bai aurrekariei buruzkoak.

30. Artikulua.- Hirigintzako zedulak

1. Hirigintzako zedula ordenantza berezi baten bidez sortu eta arautuko da. Zedula egin den egunean lur edo eraikin jakin bat aplikatzen zaion hirigintzako erregimena egiaztatzen duen dokumentua da zedula hori. Ondorengo hauetako idatziz eskatuta emango dira zedula horiek: finkaren jabeek, edo finka erosteko aukera duten titularrek. Azken horiek titularrak direla egiaztatzen beharko dute, eta gainera, finka non dagoen azaltzen duen planoa, eta udal zerbitzuek eskatzen dizkieten kokapen datu guztiak ere aurkezta beharko dituzte. Planoa 1/5.000 eskalan egongo da lurzoru urbanizaezinaren kasuan, eta 1/1.000 eskalan hiri lurzoruanen kasuan.

2. Zeduletan Hirigintzako Planeamenduko Araudiaren 168.3 artikulan ezarritako zehaztapenak agertu behar dira.

3. Zedula horiek egiaztatze balioa dute, nahiz eta bertan azaltzen diren akatsak gero zuzendu. Dena den, zedula horiek ez dute unean uneko hirigintzako legedian ezarritako finkaren gaineko eskubiderik eta betebeharrik aldatuko.

31. Artikulua.- Plangintzaren interpretazioari buruzko argibideak eskatzea

Txosten edo Zelula urbanistikoek plangintzako zehazpenen alderdi kontraesankor edo gatazkatsuak ebazpenak jasotzen dituztenean, 7. artikulan aurrez ikusten den bezala ebatziko dira.

32. Artikulua.- Administrazioaren ondare-ardurari buruzko arauak

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

2. Aurrekoaz gain, ondorengoa araubide loteslea ezarri da:

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

de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos 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 de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de repartición y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 28.- Consultas previas

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

Artículo 29.- Informes urbanísticos

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

Artículo 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 de las Normas y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

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

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

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma prevista en el artículo 7.

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

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

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

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

b) Hiraintzako zedulak lutesleak dira Administrazioarentzat eta administratuaurentzat, betiere maila handiagoko arauak ezeztatzen ez baditzute.

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

d) Txosten teknikoak ez dira lutesleak.

2. Atala - Lerrokadurak eta sestrak seinalatzea.

33. Artikulua.- Procedura eta balioa

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

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

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

2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA BAIMENAK

34. Artikulua.- Hirigintza baimena behar duten jarduketak

1. Aurreiaz hirigintzako lizentzia lortu behar dute Hirigintzako Diziplinari buruzko Araudiaren 1. artikuluan aipatutako ekintzek. Baimena behar dute, oro har, lurrazalean, airean edo lurpean egiten diren ekintzek, baldin eta ekintza horiek lurreko edo bertako elementu naturaletako sestretan aldaketak ekartzen baditu, edo ekintzen ondorioz mugak aldatzen badira, edo eraikin, erabilera edo instalazio berriak egiten badira, edo lehendik zeudenak aldatzen badira.

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

3. Hirigintza baimenak honako mota hauetakoak izan daitezke:
a) Lurzatiketak egiteko baimenak.
b) Obra-baimenak.

c) Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako baimenak.
d) Okupazio eta funtzionamendurako baimenak.
e) Jarduera eta instalazioei buruzko baimenak.

35. Artikulua.- Baimenak emateko prozedura

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

P02 planoan adierazten diren bide-komunikazioen eragina jasotzen duten lurretan gauzatzen diren ekintza guztiarako Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezko da Errepideetako Poliziaren baimena lortzea.

36. Artikulua.- Lurzatikatzeko baimenak

1.- Lurzatiketak egiteko baimenak Lurzatiketa Proiektu bat aurkezu ostein emango dira, hala erabakiz gero.

2. Hirigintzako lurzatikatzeko baimena emanda dagoela ulertuko da, baldin eta, finkak edo lur sailak lurzatikatzeko, konpentsatzeko edo normalizatzeko erabakia hartu bada.

3. Lurzatikatzeko baimenak lurzatiak zedarritzeko eta mugarriak jartzeko baimena eskaintzen du. Lurzor bat baimenik gabe, edo baimenean ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau-haustetzat hartuko da, eta ondorioz, lurzatikatzeko baimena kenduko da, eta gainera dagokion isuna ezarriko. Horrez gain, egindako lurzatikatzea legearen kontrakoak bida, dagokion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau-hausleak.

4.- Udalak Jabetza-Registrua eskudunei plangintza eta kudeaketa instrumentuen behin betiko onesperen erabaki guztiak jakinarazikoz dizkie, baita ukapenak ere, lurzatiketak edo birzatiketak barne hartzen dituztenean, baina existitzen diren lurzatiketen lizentziak eman edo ukatzen dituztenak ere. Erabakiek batera, dagokien lurzatzen eta Zelula Urbanistikoaren planoaren kopia baimenduak helarazikiko dira.

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 2º 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.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de las existentes.

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

3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.
- e) De actividades e instalaciones.

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

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

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias señalados en plano P02 un permiso de Policía de Carreteras.

Artículo 36.- Licencias de parcelación

1.- Las licencias de parcelación se concederán, en su caso, previa presentación de un Proyecto de Parcelación.

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

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

4.- El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o de desaprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas Cédulas Urbanísticas.

37. artikulua.- Urbanizazio lanetarako baimenak

1. Hirigintza proiektuak eta dagozkienean obra arruntak behin betiko onartzeko erabakia hartzean, hirigintzako lanak baimenduta daudela pentsatuko da. Dena den, lanei ekin aurretik honako baldintza eska daiteke: lanak gauzatzeko, aldez aurretik obrei ekiteko baimena eskratzea, betetzeke dauden baldintza osagarriak bete ondoren.

2. Hirigintza proiektu batean jasotzen ez diren hirigintza lan osagarriak edo unean unekoak eta kontserbazio hutseko eta mantentze lanak, hurrengo artikuluetan eraikin baimenei buruz aurreikusten den bezala izapideztuko 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. Hirigintzako lanak egiteko epea, aipatutako akta sinatzen den biharamunean hasiko da. Lanek irauten duten bitartean, udalak egingo ditu hirigintzako ikuskapen teknikoa nahiz zaintza eta kontrol lanak.

38. artikulua.- Eraikuntza lanetarako baimenak

1.- 17. artikuluan aurrez ikusten denaren arabera, obra handitzat jotzen diren lanetzako obra-baimena lortzeko, beharrezkoa izango da aldez aurretik dagokion Eraikuntza Proiekta aurkeztea, eta horrek 18. eta 19. artikuluetan aurrez ikusten diren baldintzak bete beharko ditu.

Oinarrizko proiektuan oinarrituta eman daiteke obren baimena, baina haren eraginkortasuna geroraturik eta baldintzaturik geldituko da, udalak hala erabakiz gero, harik eta lanei ekiteko baimena aterra, behin betiko gauzatze proiektua aurkezta eta onartu ondoren.

2.- 17. artikuluan aurrez ikusten denaren arabera, obra txikitxat jotzen diren lanetzako obra-baimena lortzeko, nahikoa izango da horien deskribapenezko memoria eta aurrekontu xehakatua aurkeztea.

3. Eraikuntza lanetarako baimenak emateko, egin nahi den jarduketak plangintzan eta aplika daitekeen gainerako araudian ezarritako teknika, neurri eta erabilera baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honakoak ere betetzen direla egiaztatu behar da:

a) Lurzatikatzeko baimena duela, edo, baimen hori eskatzeko ez den kasuetan, lurzatia plangintzarekin bat datorrela.

b) Plangintzak ezarritako hirigintza kargak lurzatiko execuzio unitatean formalizaturik daudela.

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

d) Proposatutako erabilera hala eskatuz gero, jarduketa baimena eskratua duela. Orobak, lurrari edo ondasun higiezinari eragiten dioten legezko babes, lotesletasun edo zor araubide bereziak direla kausa behar diren sektoreko beharrezko baimen eta emakida guztiak ere lortuta dituela.

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

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

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

4. Obretako baimenak eskuadatzeko, udalari jakinarazi behar zaio idatziz. Lanak martxan badaude, akta bat aurkezta behar da bi aldeek adostuta eta sinatuta, eta bertan lanak zein egoeratan dauden adierazi. Baldintza horiek ez badira betetzen, baimena betetzean ondoriozta daitekeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriari eska dakioka.

5. Lanak gauzatzen ari direla aldaketak sartu nahi izanez gero, obretako baimenaren berariazko aldaketa beharko da.

Artículo 37.- 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 38.- Licencias de obras de edificación

1.- Para la obtención de licencia de obras de edificación de obras que tengan la consideración de mayores, conforme a lo previsto en el Art. 17 será necesaria la presentación previa del correspondiente Proyecto de Edificación que cumplirá los requisitos previstos en los artículos 18 y 19.

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.

2.- Para la obtención de la licencia de obras de edificación de obras que tengan la consideración de menores, conforme a lo previsto en el artículo 17, será suficiente la presentación de una memoria descriptiva de las mismas así como su presupuesto pormenorizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Ezingo da inolaz ere justifikatu legezko xedapenen, Hirigintza Arauen eta ordenantzen aurkako arau-hausterik, administrazioaren isiltasuna edo baimenaren edukia nahiko ez dela argudiaturaz, batez ere, eraikinek dituzten neurriei, kokapenari, zertarakoari edo kanpo-aldeko itxurari, edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

39. Artikulua.- Obra baimenaren titularrak dauzkan betebeharrok.

1. Ordenantzan ezarritako betebeharrez gain, obrak egiteko baimenak ondorengo betebeharrok betetzen behartzen du titularra:

a) Udalerrian jarduketak egiteko baimenaren ondorioz sortutako gasto guztiek ordaindu behar dizkie Udal Administrazioari.

b) Obrak gauzatzen ari den lurzatiaren aldameneko eremuetako urbanizazio eraiki edo berriz jarri beharko ditu obrak burutzeko epearen barruan.

c) Bide publikoaren lurreko, lurpeko nahiz aireko hirigintza elementuetan egindako kalteak konpondu edo ordaindu egin behar dira. Honako hauek dira hirigintza elementu horiek: espaloia, zintarriak, farola, errrotulua eta zenbakia plakak, zuhaitzak, bestelako landareak, txorkoak, parterreak, aulkia, markesinak, barandak, eskailerak, kainuzzuloak, estoldak, zerbitzuen galeriak, lurpeko ganbarak, ur hobia, kanalizazioak eta antzeko elementuak.

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

2. Aurreko paragrafoan aipatutako betebeharrok beteko direla bermatzeko, Udal Administrazioak eskatzaileari diru kopuru bat ezartzea, edo banketxeko abalaren bidez bermatzea, eska diezaioketan, baimena eman aurretik.

40. Artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola

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

2. Era berean, sustatzaileek, hamar egun (10) lehenago, gutxienez, eraikuntza lanak noiz amaitzeko asmoa duten jakinaraziko diente udal zerbitzuei.

Baldin adierazitako epean udalak ez baditu lan horiek kontrolatu, kontrola egiteari uko egiten diola ulertuko da. Udalaren kontrol horretatik kanpo gelditzen dira obraren segurtasuna eta kalitatea, eta honako hauek bakarrik kontrola ditzake udalak: proiektuaren betetzea eta baimenaren bestelako ezaugarriak, hala nola, eraikinaren itxura, kokapena, azalera nahiz bolumena eta lanen jarraipena.

Dena den, lanak bertan behera uzteko agindua emango da, eta hala badagokio, kontrol tekniko bereziak egitea aginduko, lanaren izaera ikusita, ez bada behar bezala egiaztaturik azaltzen eska daitekeen adituren zuzendaritzat teknikoa.

41. artikulua.- Obra baimenak iraungitzea eta etetea

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

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

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

c) Obrak ez badira baimenean ezarritako epean amaitzen, epe hori baimen-estatea jakinarazten denetik, edo bestela, baimen-estatearen egunetik zenbatzen hasita hamabi (12) hilabete geroago hasiko da, edo, eragin geroratuko baimena izanez gero, obrak hasteko baimena hasten den egunetik. Aurretik beste luzapenik eskatu ez bada, behin betiko luzatzea eskatu ahal izango da, gehienez ere sei (6) hilabeteko epean.

6.- 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 39.- Obligaciones del titular de la licencia de obras

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 occasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reponer la urbanización de las zonas colindantes con la finca en la que se realizan las obras, dentro del plazo de conclusión de las obras.

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 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 técnica 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 de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

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

c) Si no se terminaren las obras en el plazo establecido en la concesión de la licencia o, en su defecto, de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. De no contar con prórroga anterior podrá solicitarse una definitiva para un plazo no superior a seis (6) meses.

2. Epeak amaitu aurretik eskuat beharko dira luzapenak.

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

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

42. artikulua.- Obra baimenak ezeztatzea

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

43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako baimenak

Arau hauetako 20. artikuluan onartutako jarduketek ez badute hirigintzako edo eraikuntzako baimenik, baimen berezia beharko da. Aplikagarri diren kasu guztieta, kapitulu honetan xedatutakoari jarraituz egingo dira baimen horretako izapideak.

44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak

1. Premiazko eraispenak: eraikinaren ezezonkortasunak berehalako hondamen adierazpena badakar, jabeek eraits dezakete eraikin hori, aldez aurretik udalari noiz eraitsiko duten (eguna eta ordua), eta bide publikoetan nahiz inguruko etxeetan nolako segurtasun neurriak hartuko dituzten adierazita.

2. Alboko finketako zurkaitzak: Eraiste baimena eskatzerakoan edo eraiste lanek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoen iritziz alboko finkak zurkaizteko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina dokumentu (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, zuzendari teknikoa izango da eragindako kalteen erantzule zurkaitzak egiterakoan utzikeriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurririk hartu ez bada. Zurkaitz horiek bide publikoa okupatzen dutenean, baimen 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 alkatzetzak emango du, segurtasuneko polizia funtzoak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharrez baliatuz. Era berean, udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeei eta bertan bizi direnei.

45. artikulua.- Jarduketa eta instalazio baimenak

1. Arau hauetako 22. artikuluan aurrekitako ekintzetarako jarduketa eta instalazio baimenak beharko dira, bai jarduketa edo instalazio berriak jartzeko, bai handitzeko, bai modernizatzeko bai aldatzeko, edo jarduketaren titulartasuna aldatzeko.

2. Instalazioak modernizatzeko edo ordezkatzea ez da jarduketa edo instalazio baimenik aldatu behar, baldin modernizatz edo ordezkatze hori dela eta, ez bida industria osagai berririk instalatu, edo bere ezaugarri teknikorik aldatu behar, hala nola, potentzia faktoreak, ke eta usain igorpenak, zaratak, vibrazioak edo kutsadura eragileak.

3. Jarduera eta instalazio lizenziek arau hauetan eta aplikagarri diren atrautegi teknikotan ezarritako hirigintza-baldintzak bete beharko dituzte. Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei buruzko Legeria eta Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko Euskal Herriko 3/1998 Legea bete behar dituzten jarduera jakinetarako:

Baimena eskuratzea erakunde eskudunek aldeko txostena egitearen menpe egongo da.

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

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

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

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras

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

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 20 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 44.- Tramitaciones singulares

1.- Derribos urgentes: cuando la precariedad de la edificación 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 apear las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

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

Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones

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

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

3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas y 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.

46. Artikulua.- Okupazio eta funtzionamendu baimenak

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

2. Ondorengo egoera hauetan okupazio baimena 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 berriean aurreko lokaletan ez bezalako erabilera egiten direnean, erabilera aldatzen, edo erabilera areagotu nahiz gutxitzen direnean.

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

c) Eraikinek eta lokalek lehen zituzten erabilera aldatzean edo ordezkatzeari 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) Lehenengo aldiz okupatzeko baimena edo bizitegi erabilera duelako dagokion beste edozein tresna kalifikatu.

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

d) Eraikinei edo jarduketei aplikatzekoak diren legezko zorrak, administrazio emakidak edo babes araudia 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 harti direla adierazten duen agiria.

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

4. Lehen aldiz okupatzeko baimena Udalari eskatu diente sustaizaileek edo jabeek.

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

6. Baldin eraikin bat edo instalazio bat okupazio baimenik gabe irekitzen edo erabiltzen hasten bada, okupazio baimena nahitaezkoa denean, hirigintzaren aurkako arau-haustea egingo da. Arau-hauste hori larria izango da, erabilera legezkoa ez denean edo gertakizunak kontuan hartuta, legezkotzat jo ezin denean. Esandako guztiaz gain, hirigintza 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 eraginak

1. Obrak gauzatzeko eta eteteko aginduen bidez, udalak bere eskumena gauzatzen du, hirigintza antolamenduan egindako arau-haustea berriro ezartzeko, eraikinen, instalazioen, lurzoruen, ekimen partikularreko urbanizazioen eta kartelen segurtasuna, osasun-ritasuna 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 betearazte subsidiaria 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 delitu edo arau-haustea bada.

Artículo 46.- Licencias de ocupación y funcionamiento

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la 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 de reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

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

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

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

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

b) Licencia de primera ocupación 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 primera de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios.

5.- Queda prohibido, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirientes, en tanto no obtenga 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 concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectado.

CAPÍTULO 3. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y USOS

Artículo 47.- Objeto y efectos

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

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no excede 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. Obrak eteteko agindua ez bada betetzen, udalak behar diren neurriak hartuko ditu jarduketa 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 erabilera behin betiko eragotzi. Orobak, enpresa hornitzaleei energia eta ur hornidura eteteko eskatzea izango du.

4. KAPITULUA.- JABEEK ONDASUN HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO DITUZTEN BETEBEHARRAK

1. Atala - Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebehar orokorrak

48. artikulua.- Kontserbazio betebeharra

Jabeek eraikinen, urbanizazioen, lurzoruen, kartelen eta instalazioen segurtasuna, osasungarritasuna eta apainguradura publikoa zaindu eta kontserbatu behar dute, Hiraintzako Diziplinari buruzko Arautegiko 10. artikuluaren arabera.

49. artikulua.- Kontserbazio betebeharra

1. Ondorengoko kontserbazioaren betebeharren barruan daudela ulertzen da:

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

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

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

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

50. artikulua.- Segurtasuna, osasungarritasuna eta apainguradura zaintzeko gutxienez bete beharrekoak

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

a) Urbanizazioan:

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

Urbanizazio pribatuetan, jabe bakoitzari dagokio galtzadak, espaloia, banaketa eta zerbitzu sareak, argiak eta bertako beste elementu guztia kontserbatzea.

b) Eraikuntzetan:

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

3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y a la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, además de solicitar la suspensión del suministro de energía y agua a los 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, en cumplimiento del Art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

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

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

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

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

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

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

a) En urbanizaciones:

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

En urbanizaciones privadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuran 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 garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Ocasiones 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.

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

Apaingarriak jartzeko baldintzak: Fatxadak eta mehelinak (elementuak bai materialaren egitura, bai koloreari dagokionez), ikusten diren instalazioak eta eraikuntzako bestelako baldintza egokietan mantendu beharko dira.

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

51. artikulua.- Udalaren laguntza

Aurreko artikuluan aipatzen den 1, b) idatz-zatiko obren exekuzioaren gastuak 49. artikuluko 1.b) idatz-zatian ezaugarriak karteletan eta instalazioetan ere aplikatuko dira, betiere, duten izaera kontuan hartuta.

52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak

1. Nahiz eta arau hauetan eta arauak garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, udalak, eta hala badagokio, Foru Aldundiak, estetika nahiz turismo arrazoia direla eta, 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 gehienezko garaieratik gora gelditu delako eta ondorioz horma bitartekoak agerian gelditu direlako.

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

2. Artikulo honetako a) idatz-zatiko lehengo paragrafoaren kasuan, baoak, balkoiak eta begiratokiak edo beste edozein elemento egitea agin daiteke fatxadan, edo hala badagokio, fatxada dekoratza. Era berean, behar diren neurriak ere agin daitezke, eraikinak behar bezalako txukuntze, apaindura eta higieneak izan ditzan.

3. Obrak jabeen pentzutan burutuko dira baldin eta horiei dagozkien kontserbatzeko betebeharren mugen barruan badaude edo higiezinaren balioaren gehikuntza ekarriko badute, kasu horretan gehikuntzaren baliora heldu arte; obra horiek ekonomikoki osatu edo ordeztauk dira eta gainditzen dituztenean eta interes orokorreko hobekuntzen esparrukoak direnean udalaren fondoentzat pentzutan izango dira.

53. artikulua.- Maizterren kontserbazio betebeharra

Atal honetan jabeei buruz xedatutakoaz gain, kontuan hartu behar da dagokion legediak higiezinak errrentan dituzten maizterrei hainbat betebehar eta eskubide ematen diela.

2. Atala – Katalogatutako ondarearen kontserbazioa

54. artikulua.- Herri onurako izezak

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura interresnea dutenak katalogatzeak, horiek guztiak kontserbatzeko, babesteko eta zaintzeko betebeharra dikan. Jabeei dagokie, eta baita administrazio publikoari ere hein batean, aipatutako helburu horiek direla eta ondorioztatzen diren betebeharra gauzatzea.

55. artikulua.- Katalogatzearen eragina

1. Arau hauetako Eraikuntzaren Katalogoaren barruko ondasun higiezinak salbuespen gisa geratuko dira hondamen-egoeran deklaratzeak erregimenari (Titulu honetako 5. Kapituluan dago jasota) dagokionez.

2. Eraikin bat hala katalogatzean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatxoak, kableak, posteak edo markesinak, Babesari buruzko Plangintza Berezian baimendutako kasuetan izan ezik.

Condiciones de ornato: Deberán mantenerse en buen estado las fachadas y medianeras, sus materiales en textura y color, las instalaciones vistas y demás elementos edificatorios.

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

Condiciones de ornato: Deberán mantenerse en buen estado las fachadas y medianeras, sus materiales en textura y color, las instalaciones vistas y demás elementos edificatorios.

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

Artículo 51.- Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b) del artículo anterior rebasara el límite establecido en el apartado 1.b) del Art. 49 y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejan la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar.

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, 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) del párrafo 1 de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de su fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado acondicionamiento, ornato e higiene.

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

Artículo 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 y de la ley de arrendamientos urbanos.

Sección 2ª Conservación del patrimonio catalogado

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública

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

Artículo 55.- Alcance de la catalogación

1.- Los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de la Edificación de estas Normas quedan exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso, contenido 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.- Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen den kontserbatzeko betebehar orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauetako Babesari buruzko Plangintza Bereziak agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarietara egokitzeo, baina indarrean dagoen legediak edo aurrentzean onartuko diren legeek ezarritako diru-laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta, eta kasu bakotzean, katalogazioaren arabera zehaztu diren xehetasunak mantentzea bermatuko da, edo baldintza horiek lortzeko beharrezkoak diren ekintzak sustatuko dira.

3. Atala – Orubeen kontserbazioa

56. artikulua.- Kontserbazio betebeharra

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

a) Hesiak: orubeek itxita egon behar dute, arau hauetan zehaztutako hesiek itxita, hain zuzen.

b) Gainazalen tratamendua: putzuak babestu eta maila-ezberdintasunak berdindu egingo dira, istripuren bat eragin baietzakete.

c) Garbitasuna eta osasungarritasuna: Orubea beti garbi-garbi egongo da. Ez da inolako hondakin organiko edo mineralik egongo, horien bidez, gaixotasunen bat kutsa dezaketen animaliak elikatu edo erakar baitaitezke edo usain txarrak sortu. Ura pilatzen baldin bada, eta pilaketa horrek aldameneko orubeetan kalteren bat eragin dezakeenean, drainatu egingo da.

5. KAPITULUA.- ERAIKINEN AURRI EGOERA

1. Atala – Hondamendi egoeran deklaratzea

57. artikulua.- Adierazi beharra

1.- Hondamendi egoerako deklarazioa egiteko prozeduran, Hirigintza Diziplinako Arautegiko 18. artikulutik 28.era ezarritakoa hartutako da.

2.- 1975ko L.A.H.A.L.T.B.-ko 183. artikuluak aipatzen dituen kasuetan adierazi behar da eraikuntza bat aurri egoeran dela.

58. Artikulua.- Bide arrunten bitartez konpondu ezin daitezkeen kalteak.

1.- Kalteak konpontzeko egitura-elementuak eraiki beharra badago, eta elementu horien hedadura konpondu beharreko aldearen herena bada, kalte horiek ohiko baliabide teknikoez konponezintzat joko dira.

2.- Egiturako elementuak dira eraikuntzako zatien artek, egituraren kalkuluek diotenaren arabera, eraikuntza eusteko eta eramateko betebehar jakina daukatenak.

3.- Artikulu honetako 1. zenbakia aipatzen duen hedapenaren determinazioa honako hauen bitartez gauzatuko da:

a) Eraikuntzaren egiturako elementuen inventario xehea eta kopurua neurteko unitate arruntekin adieraziko da, baita bakoitzak osotasunarekiko daukan proportzioa ere, eta azken hori, ehunekotan adieraziko da.

b) Horien artek, berreraiki behar den elementu bakoitzaren proportzioa, kasu honetan ere, ehunekotan adierazi beharko da.

c) Konpondu beharreko kalteen hedapena zehaztu egingo da, eta horretarako, b) idatz-zatian aipatzen diren berreraiki beharreko elementu guztien ehunekoena eta a) idatz-zatian aipatzen diren egiturako guztien elementuaren ehunekoena batuketa egingo da.

59. artikulua.- Konponketa lanak

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

2. Konponketa gauzatzearen gastua Oinarritzko Konponketa Proiektu bat idatziz zehaztuko da, eta bertan, obraren irismenaren arabera, Arau hauetako 18. eta 19. artikuluetan ezartzen den dokumentazioa jasoko da.

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

3.- 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 aprueben, asegurando el mantenimiento de las particularidades que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las acciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

Sección 3^a Conservación 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. Se drenará en caso de acumulación de agua que pudiera causar daños en solares colindantes.

CAPÍTULO 5. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Sección 1^a Declaración de ruina

Artículo 57.- Procedencia de la declaración

1.- Para el procedimiento de la declaración de ruina se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.- Se procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos señalados en el artículo 183 de T.R.L.S. de 1976.

Artículo 58.- Daños no reparables técnicamente por los medios normales

1.- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión a un tercio de la totalidad de los mismos.

2.- Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3.- La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 59.- Obras de reparación

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

2.- El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contendrá la documentación que, en atención al alcance de la obra, se establece en los artículos 18 y 19 de estas Normas.

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

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

60. Artikulua.- Antolamenduarekiko lotura.

Hirigintzako plangintzarekin bat ez etortzeagatik eraikinen bat eraitsi behar denean, Arau hauetako 68. artikuluan adierazten denari kalterik egin gabe gauzatuko da.

61. Artikulua.- Bizigarritasunarekiko lotura.

Instalazio edo zerbitzuen akatsek etxebizitzenten bizigaitasunena eragina dutenean, haien ez dira kontuan hartuko eraikinaren aurriegoera deklaratzeko, ez dutelako zerikusirik aurri-egoerarekin.

6. KAPITULUA.- ERAIKITZEA SUSTATZEA

62. artikulua.- Hirigintza betebeharretarako epea

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

a) Lurzoru Urbanizagarrieta Plan Partzialak onesteko, Arau Subsidiarioen onespenetik zenbatzen hasita lau urterra.

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

c) Hiriko lurzoruan barruan dauden Exekuzio Unitateetan aipatutako betebeharak betetzeko epearri dagokionez, Arau Subsidiarioen onespenetik zenbatzen hasita lau urtekoa izango da.

d) Lurzatiak orube bilakatzeko eta lurzoru urbanizagarrian dagokion eraikuntza baimena eskatzeko, epea sei urtekoa izango da, Arau Subsidiario hauek indarrean sartzen direnetik aurrera.

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

f) Plan Partzialeko edo barne-eraberrikuntzako plan bereziko orubeetan eraikuntzako lizentzia eskatzeko, epea planean ezarritakoa izango da. Dena den, epe hori ezingo da zortzi urtetik gorakoa izan plana onartzentzen den egunetik hasita.

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

IV. TITULUA.- LURRALDEAREN BANAKETA URBANISTIKOA ETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

1. KAPITULUA.- LURRALDEAREN BANAKETA URBANISTIKOA

63. Artikulua.- Lurra sailkapenaren arabera zatitzea

Indarrean dagoen hirigintzako Legerian aurrez ikusten denaren arabera, Udalaren Lurreko Lurzorua hiru motatan banatzen da:

- Hiri lurzorua.
- Lur urbanizagarria.
- Lurzoru Urbanizaezina.

Hiri lurzoru motak Antolamenduko P01. Planoan daude zedarritura. Udalaren Lurren Lurzoruan sailkapena, mugak adierazita.

64. Artikulua.- Lurra sailkapenaren arabera zatitzea

1. Lurra banaketa erabileren xehetasun mailaren arabera:

a) Kalifikazio orokorra:

Lurrean ezarria izateko, gero ere zehaztea eskatzen duen erabilera orokorra.

Arau hauek Lurzoruan Eremu desberdinak Kalifikazio Orokorra zehazten dute eta dagozkien erabileren esleipena gauzatzen dute.

Antolamenduko P02 Planoan. Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa, eta Urbanizatu ezin daitekeen Lurzoruan eremuen banaketa, eremu bakoitzaren erabilera orokorrak mugatzen dira.

Antolamenduko P04 Planoan. Eraikitako Eremuen Kalifikazio Orokorra, Hiriko Lurzoruan kokatuta dauden Irabazikoz Aprobetxamenduzko eremu desberdinak eta Sistema Orokorrak mugatzen ditu.

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

Artículo 60.- Relación con la ordenación

La demolición de un inmueble por su disconformidad con el planeamiento urbanístico se efectuará sin perjuicio de lo señalado en el artículo 68 de estas Normas.

Artículo 61.- Relación con la habitabilidad

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

CAPÍTULO 6. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 62.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

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

a) Para la aprobación de los Planes Parciales del Suelo Urbanizable, cuatro años a partir de la aprobación de las NN.SS.

b) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano, será de cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

d) Para la conversión de parcelas y solares y solicitud de las correspondientes licencias de edificación en suelo urbano, será de seis años desde la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

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

f) 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 ocho años a partir de la aprobación 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. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Artículo 63.- División del Suelo en razón de su Clasificación

Conforme a lo previsto en la Legislación urbanística vigente se divide el Suelo del Territorio Municipal en tres clases:

- Suelo Urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo No Urbanizable

Las tres clases de suelo se delimitan en el Plano de Ordenación P01. Clasificación del Suelo del Territorio Municipal, señalándose sus límites

Artículo 64.- División del Suelo en razón de su Calificación

1.- División del suelo en función del grado de detalle de los usos:

a) Calificación Global:

Uso general que requiere una posterior concreción para ser implantado en el suelo.

Las presentes Normas determinan la Calificación Global de las diferentes Zonas de Suelo efectuando la correspondiente asignación de usos.

En el Plano de Ordenación P02. Estructura general y orgánica del Territorio, y zonificación del Suelo no Urbanizable se delimitan los usos generales de cada zona.

En el Plano de Ordenación P04. Calificación Global de las Áreas Edificadas se delimitan las diferentes zonas de Aprovechamiento Lucrativo y los Sistemas Generales situados en Suelo Urbano.

b) Kalifikazio xehekatura:

Espazio bakoitzaren erabilera zehatzak dira eta igandeetako banaketa eta plangintzaren gauzatze materiala burutzea ahalbidetzen dute.

Arau hauek Hiri-Lurzoruan Eremu desberdinak Kalifikazio Xehekatura zehazten dute eta dagozkien erabileren esleipena eta arautza gauzatzen dute.

Antolamenduko P05 Planoan jasotzen da Hiriko Lurzoruan Kalifikazio Xehekatura.

2.- Lurraren banaketa erabileren bateragarritasunaren arabera

- a) Erabilera nagusia Eremuaren egitura ezartzen duena da
- b) Erabilera bateragarria Nagusiaren osagarri edo ordezkoa da
- c) Bateratu ezin daitekeen erabilera Bateragarri gisa azaltzen ez direnak

Arau hauetako VII. Tituluan eremu eta sektore bakoitzeko erabilera desberdinak ezartzen dira.

3.- Lurzoruan banaketa irabazien arabera:

a) Irabazizko erabilera: Higiezinen merkatu pribatuan irabaziak sortzen dituzte

b) Irabazizko ez den erabilera: Higiezinen merkatu pribatuan ezin dute irabazirik eragin

4. Lurraren banaketa erabilera gauzatzeko eraikuntza edo instalazioak behar diren edo ez kontuan izanda:

a) Eraikuntzako erabilera, eraikuntzak eutsitako erabilera edo instalazioetarako erabilera.

b) Eraikuntzakoak ez diren erabilera, eraikuntza edo instalazio behar ez dituztenak.

5.- Lurraren banaketa lurraren titulartasunaren arabera:

a) Jabetza publikoko erabilera.

b) Jabetza pribatuko erabilera.

Antolamenduko P04 Planoan, Eraikitako Eremuen Kalifikazio Orokorra, Hiriko Lurzoruan kokatuta dauden Irabazizko Aprobetxamenduzko eremu desberdinak eta Sistema Orokorrak mugatzen ditu.

65. Artikulua.- Lurra antolamendunaren arabera zatitzea.

Arau Subsidiario hauetan jasotzen den ordenazioaren xehetasun maila kontuan hartuta, plangintzan honako esparru hauek bereizten dira:

a) Zuzeneko Antolamendua

Hiriko Lurzoruko eremuetan

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

b) Atzeratutako Antolamendua:

Hiriko Lurzoruko eremuetan

- Bidalitako plangintzako esparruak (PERI), horientzako oinarritzko antolamendu bat definitzen denean eta horien ordenazio xehekatura Erreforma Plan Bereziaren bitarteko gerorako garapenera bidaltzen denean.

Hiriko Lurzorua Urbanizagarriko eremuetan

- Lurzorua urbanizagarriko sektoreak, dagozkien Plan Partzialen bidez garatu beharrekoak.

Garapenaren plangintzako eremu desberdinen mugak Antolamenduaren P06 Planoan azaltzen da. Antolamendu eta Kudeaketako Esparruak.

66. Artikulua.- Lurra Hirigintzako Kudeaketaren arabera zatitzea

a) Kudeaketa asistemátika

Exekuzio Unitateetan sartu ez diren Hiri-Lurzoruko lurak

b) Kudeaketa sistemática

Exekuzio Unitateak osatzen dituzten Hiriko Lurzorua eta/edo lurzorua urbanizagarriak

Exekuzio Unitateen zedarripena Antolamenduko P06 Planoan azaltzen da. Antolamendu eta Kudeaketako Esparruak.

2. KAPITULUA.- PLANEAMENDUAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN

67. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak

1.- Honako egoera hauetan dauden eraikuntza eta instalazioak ez dato planeamenduarekin bat, eta ondorioz, Antolamendutik kanpo daude:

a) Espresuki adierazitako antolamendutik kanpo:

- Bidetzat edo espacio libre publico que califican como espacios libres publicos, tanto de sistema general como local, salvo que las

b) Calificación Pormenorizada:

Son los usos concretos de cada espacio y permiten proceder a la distribución dominical y a la ejecución material del planeamiento.

Las presentes Normas determinan la Calificación Pormenorizada de las diferentes Zonas de Suelo Urbano, efectuando la correspondiente asignación y regulación de usos.

En el Planos de Ordenación P05, se recoge la Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano.

2.- División del suelo en función de la compatibilidad de los usos

- a) Uso Dominante: Es el estructurante de la zona.
- b) Uso Compatible: Complementa o sustituye al dominante.
- c) Uso Incompatible: Los que no aparezcan como compatibles.

En el título VII de estas Normas se establecen los distintos tipos de uso en cada zona y sector.

3.- División del suelo en función del carácter lucrativo:

a) Uso Lucrativo: Producen una rentabilidad en el mercado privado de inmuebles

b) Uso No Lucrativo: No son susceptibles de producir rentabilidad económica en el mercado inmobiliario

4.- División del suelo en función de la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

- a) Usos constructivos, los usos sustentados en edificación o instalación.
- b) Usos no constructivos, los que no requieren de edificación o instalación.

5.- División del suelo en función de la titularidad del suelo:

a) Uso de propiedad pública.

b) Uso de propiedad privada.

En el Plano de Ordenación P04 Calificación Global de las Áreas Edificadas se delimitan las diferentes zonas de Aprovechamiento Lucrativo y los Sistemas Generales en Suelo Urbano.

Artículo 65.- División del Suelo en razón de su Ordenación

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas NN.SS. se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) Ordenación Directa

En zonas de Suelo Urbano

- Ámbitos de ordenación directa (OD), ordenados de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.

b) Ordenación Remitida:

En zonas de Suelo Urbano

- Ámbitos de planeamiento remitido (PERI), para los que se define su ordenación básica y se remite su ordenación pormenorizada a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma.

En zonas de Suelo Urbanizable

- Sectores de Suelo Urbanizables sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

La delimitación de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ordenación P06. Ámbitos de Ordenamiento y Gestión.

Artículo 66.- División del suelo en razón de la Gestión Urbanística

a) Gestión Asistemática

Terrenos de Suelo Urbano no incluidos en Unidades de Ejecución

b) Gestión Sistemática

Terrenos de Suelo Urbano y/o Urbanizables que conforman Unidades de Ejecución

La delimitación de las Unidades de Ejecución figura en el Plano de Ordenación P06. Ámbitos de Ordenamiento y Gestión.

CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 67.- Situaciones fuera de ordenación

1.- Se consideran disconformes con el planeamiento, por tanto Fuera de Ordenación, los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de Ordenación expresa:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las

Salbuespna: Arau Subsidiarioetan bertan edo haien garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamendu berriarekin bateragarri dela berariaz adierazitza dagoenean.

- Lurzoru urbanizagarrian edo barne-eraberriruntza egiten zaien hiri-lurzoruko eremuetan daudenak. Salbuespna: Arau Subsidiarioetatik ondorioztatzen baldin bada bat datoza aurrekitako antolamenduarekin; edo arloko planen edo plan berezien bidez antolamendura sartuta baldin badaude.

- Kalifikazioak baimendutakoekin bateragarri ez diren erabilera dituztenak.

b) Espresuki adierazitako ez den antolamendutik kanpo:

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

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

68. Artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak.

1.- Espresuki adierazitako antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango litzateke trinkotzeko, bolumena handitzeko, modernizatzeko edo desjabetzeko balorea igotzea obrarik egin, hala ere, posible izango litzateke eraikuntzan konponketa txikiak, higienea, apaingarri eta kontserbazioaren gaineko lanak egitea, eta horien artean, onorengo eraikuntza esku-hartzeak gauza litzez:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerrazteria zuzenean bideratutakoak.

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

c) Gerta daiteke eraikinak, beren baitan, eraikuntzak baimendutakoekin bateragarri ez den erabilera bat izatea. Halakoetan, eraikin hori lurzoru urbanizaezinean baldin badago, erabilera bateragarri batera aldatzea ere baimenduko zaie. Artikulu honetako 2.b) puntuaren ezarritakoa aplikagarri izango zaie.

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

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerrazteria zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberritzte zientifikoak egitekoak, kontserbatzeko zaharberritztea egitekoak (a kategoria), kontserbatu eta apaintzekoak, sendotu eta berritzekoak, erabilera alatzekoak eta handitzekoak, arauak baimenduz gero. Betiere, azken kasu horretan, ezin izango dira arauetan onartutako aprobetxamenduak, ez eta arauetan adierazitako gainerako xedapenak urratu.

3. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

69. Artikulua.- Xedapen Orokorrak

Lurzoruaren Hirigintzako Erregimena, lurzoruaren sailkapena zein den kontuan hartu gabe, indarrean dagoen legerian jasoko da.

70. Artikulua.- Urbanizatu ezin daitekeen Lurraren Erregimen Urbanistikoa.

1. Definizioa

Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoru osatzen dute Antolamenduaren Planoetan mota honetako lurzoruetan jasotzen direnek.

2. Garapena

Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoruari buruz Plan Bereziak idatzi ahal izango dira Sistema orokorrak garatzeko, babes espezifikoko elementuen balorea sustatu, hobetu eta zaintzeko, baita nekazaritzabeltzaintzako edo jarduera horren osagarriak diren jardueretarako edo aterakuntzazko lehen sektoreko erre Kurtsoak ekoizteko jarduerak ezartzeko diren eremuak eratzeko ere, Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoruko Eremuko arautegi espezifikoak baimentzen baldin badu.

3. Gaur egun dauden eraikinen erregimena.

Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoruko Eremuko arautegi espezifikoaren arabera ateratzen diren eraikinetan arautegi horretan aurrez ikusten diren obrak baimentzen dira.

propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

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

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

b) Fuera de ordenación no expresa:

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

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

Artículo 68.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, no se podrían realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones, la higiene, ornato y conservación de inmueble y entre ellas las siguientes intervenciones constructivas:

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

b) Las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más de 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a., del artículo anterior.

c) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la edificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.b) de este artículo.

2.- En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, 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 superar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 69.- Disposiciones Generales

El Régimen Urbanístico del Suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación vigente.

Artículo 70.- Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

1. Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos incluidos en esta clase de suelo en los Planos de Ordenación.

2. Desarrollo

En el Suelo No Urbanizable podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo de Sistemas Generales, para el fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de protección específica, así como para la creación de áreas destinadas a la implantación de actividades agropecuarias o complementarias de las mismas o producción de recursos primarios extractivos, en el caso que la normativa específica de la Zona de Suelo No Urbanizable lo autorice.

3. Régimen de Edificaciones Existentes

En las edificaciones que resulten conformes con la normativa específica de la Zona de Suelo No Urbanizable en la que se sitúen, se autorizan las obras previstas en dicha normativa.

Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoruko Eremuko arautegi espezifikoarekin bat ez datozen eraikinetan Arau hauetako 67. eta 68. artikuluetan aurrez ikusten dena aplikatuko da.

4. Eraikuntza berrien araubidea

Eraikin berrien eraikuntza Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoruko Eremuko arautegi espezifikoaren arabera egingo da.

71. Artikulua.- Urbanizatu daitekeen Lurraren Erregimen Urbanísticoa.

1. Definizioa

Urbanizatu daitekeen Lurzorua osatzen dute Antolamenduaren Planoetan mota honetako lurzoruetan jasotzen direnek.

2. Arautegi Espezifikoak

Lurzor Urbanizagarriko Sektoreen arautegi espezifikoan Sektore bakoitzeko antolamendua garatuko duten Plan Partzialek bete beharko dituzten zehazpen espezifikoak aipatzen dira.

3. Plan Partzialak onetsi arteko Erregimen Iragankorra.

Lurzor Urbanizagarrian ezin izango da eraiki harik eta dagokion Plan Partziala onesten ez den arte, eta Ekintza Sistemako tramiteak bete eta Sektorerako aurrez ikusten diren hirigintzako obrak gauzatzen ez diren arte.

4. Plan Partzialak onetsi aurreko lurzatiketa urbanistikoak.

Lurzor urbanizagarriak ezin izango da inolako lurzatiketarik gauzatu harik eta Sektoreari dagokion eta lurren kokapena jasotzen duen Plan Partziala onesten ez den arte. Artikulu honetako 6. puntuaren ezartzen dena izan ezin, plangintzako derrigorrezko lagapenen formalizazioa egin beharko da aurretik.

5. Behin-behineko eraikuntzak

Plangintzaren exekuzioa zaitzen ez dutenean, behin-behineko eraikuntzak baimendu ahal izango dira, baina Udalak hala erabakitzentzuenean eraitsi behar izango dira, eta ez da inolako indemnizaziorik jasotzeko eskubiderik egongo, eta aldez aurretik Jabetza-Erregistroan inskribatu beharko da jabeak baldintza hauek onartzten dituela.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko, horrez gain, hurrengo baldintzak betetzeko eskatuko da:

a) Eskatzaileak baimena formalki eskatu izatea, behin-behineko baimen gisa.

b) Erabilera eta obren izaera eta helburua behin-behinekoak izatea. Erabilera dagokionez, berez irauteko borondaterik gabea dela justifikatzea.

c) Eraikinen eraikuntza ezaugarriek behin-behinekotasun baldintza egokiak betetzea. Sistema desmontagarriak erabili beharko dira.

d) Udalerriko hirigintza ezaugarriak direla eta, proposatutako lurrean kokatu beharra justifikatzea.

e) Erabilera edo obrek paisaia eta komunikabideak behar bezala babestearen aurka egitea ezinezkoa da.

6. Lurzor urbanizagarria urbanizatzearrekin batera eraikitzeko betekizunak

Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurrik erabat urbanizatuta egon aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketako Arautegiko 41 eta 42.2 artikuluetan adierazita dauden bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira eta gutxienez urbanizazio kostuaren %8ko bermea ekartzen bada.

Aipatutako 41. artikuluaren 1.b idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoia izango da poligonoko oinarritzko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarritzko azpiegitura erabat gauzatuta dagoela jotzeko, urbanizazio proiektuaren eremu osoan edo gauzatzeko etapa bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorenzerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lurzatietako sarbideetan izan ezik):

a) Lur-berdinaketa.

b) Saneamendua

c) Zintarriak ezartzea eta bidezoruan oinarria.

d) Bidezoruan tarteko asfalto geruza.

e) Ura banatzeko sarea.

f) Argindarraz hornitzeko sarea eta telefono bideak.

g) Argi publikoen sarea.

En las edificaciones que resulten disconformes con la normativa específica de la Zona de Suelo No Urbanizable en la que se sitúen, será de aplicación lo previsto en los artículos 67 y 68 de estas Normas.

4. Régimen de nueva edificación

La construcción de nuevas edificaciones se regirá por lo determinado en la normativa específica de las Zonas de Suelo No Urbanizable.

Artículo 71.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

1. Definición

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos incluidos en esta clase de Suelo en los Planos de Ordenación.

2. Normativa Específica

En la normativa específica de los Sectores del Suelo Urbanizable se señalan las determinaciones específicas que deberán cumplir los Planes Parciales que desarrollaran la ordenación de cada Sector.

3. Régimen Transitorio hasta la aprobación de los Planes Parciales

En el Suelo Urbanizable no se podrá edificar en tanto no se haya aprobado el Plan Parcial correspondiente, se hayan cumplimentado los trámites del Sistema de Actuación y se haya ejecutado las obras de urbanización previstas para el Sector.

4. Parcelaciones urbanísticas previas a la aprobación de los Planes Parciales

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector en el que se sitúen los terrenos. Salvo lo dispuesto en el punto 6 de este artículo, previa formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

5. Construcciones Provisionales

Cuando no hayan de dificultar la ejecución de planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización, previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la aceptación del propietario de dichas condiciones.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento además 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.

6. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable

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 se aporte un aval del 8% 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) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
i) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

7. Hiraintzako Lagapenak eta zamak

Doako lagapenak:

- Plan Partzialean Bide, Espazio Libre eta Ekipamendu Unitorioaren Sarekotzat jotzen diren espaloia doan lagako dira.
- Halaber, derrigorrez laga beharko dira Udalari dagozkion apro-betxamenduak, hiraintzako ekintzak eragiten dituen gainbalioetan Komunitatearen parte-hartzearen agindua aplikatzean.

Urbanizazio kargak:

- Bide-sarea, aparkalekuak, espazio libreak eta hiriko zerbitzuak eta azpiegituruen urbanizazioan datza, baita kanpoko Sistema Orokorreko loturak ezartzeko azpiegiturak eta beharrezkoak izateketan, Sistema horiek indartzeko edo hedatzeko beharrezkoak diren obrak ere.

72. Artikulua.- Hiriko Lurrauen Erregimen Urbanistiko.

1. Definizioa

Hiriko Lurzorua osatzen dute Antolamenduaren Planoetan mota honetako lurzoruetan jasotzen direnek.

2. Arautegi Espezifiko

Hiriko Lurzoruko Eremuen arautegi espezifikoan zehazten dira horiek gauzatzeko beharrezkoak diren antolamenduko zehazpenak.

3. Kudeaketa sistema

Kudeaketa mota bi bereiz daitezke:

- Zuzeneko kudeaketa, bertan, eraikuntza jarduerak zuzenean gauzatu ahal izango dira, aldez aurretek Zama eta Onuren banaketa espedientea tramitatu behar gabe, dagokion eraikuntza baimena gauzatuz, eta horretarako, beharrezkoia izango da aldez aurretek dagokion Bide-Sare eta Espazio Librearen Sistemako lurzoruan urbanizazio eta lagapena bermatuta geratzea.

- Exekuzio Unitateen bitartez egiten den kudeaketa, bertan, eraikuntza jarduerak gauzatu baino lehen ezinbestekoa izango da dagokion Zama eta Onuren Espedientea onestea, eta bertan ondoren mugak zehazten dira:

4. Urbanizazioarekin batera Eraikitze baldintzak

Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurrak orube izan aurretik, baldin Hiraintza Kudeaketako Arautegiko 40. eta 41. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

Adierazitako 40. artikuluko 1.b) idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da baimena eman aurretik fiantza jartzea. Tokiko legedian onartutako eretatik edozein erabil daituke fiantza jartzeko. Fiantzaren bidez, dagokion zatian, urbanizazioaren ehuneko 100 bermatu behar da.

41. artikuluko 1.b) idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligono oinarrizko azpiegitura erabat gauzatuta egotea. Oinarrizko azpiegitura Arau hauen 72. artikuluan definitutakoa izango da.

V. TITULUA.- ERABILEREN ARAUBIDEA

73. artikulua.- Hiraintza erabileraaren definizioa

Lurrauen hiraintzako erabilera: Ordezko Arau hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzan den hiraintzako jarduketa.

Kontzeptu horrek hiraintzan baino ez dauka balioa. Horregatik, indarrean dagoen lurzoruan legediak plangintzari ematen dizkion ahalmenen arabera zehazten da.

74. artikulua.- Erabilera sailkapena

1. Hiraintzako erabilera sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduketa orokorrak moten arabera ezarri eta antolatu behar dira. Jarduketa horiek mailetan eta azpimailletan xehazten dira. Maila eta azpimaila horiek, hiraintzako antolamenduaren helburuek eskatzen dutenaren arabera erabili beharko dira.

2. Hona hemen aurreneko hiru mailen sailkapena eta horietako erabilera bakoitzari dagokion kodea:

1) Energetikoak ez diren lehen sektoreko baliabideen ekoizpena.

P.1. Nekazaritzakoa.

P.1.1. Negutegiak eta Mintegiak.

P.1.2. Hesiak eta Oholesiak.

h) Obra civil de los parques y jardines públicos.

i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

7. Cesiones y Cargas de Urbanización

Cesiones Gratuitas:

- Serán de cesión gratuita las aceras que los Planes Parciales califiquen como Red Viaria, Espacios Libres y Equipamiento unitario
- Igualmente serán de cesión obligada los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento, en aplicación del precepto de participación de la Comunidad en las plus valías generadas por la acción urbanística.

Cargas de Urbanización:

- Consistirán en la urbanización de la red viaria, aparcamientos, espacios libres y servicios e infraestructuras urbanas, así como las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y en su caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos Sistemas.

Artículo 72.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

1. Definición

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos incluidos en esta clase de Suelo en los Planos de Ordenación.

2. Normativa Específica

En la normativa específica de las Zonas del Suelo Urbano, se definen las determinaciones de ordenación necesarias para su ejecución.

3. Forma de Gestión

Se distinguen dos tipos de gestión:

- Gestión Directa, en el que las acciones edificatorias se podrán llevar a cabo directamente, sin necesidad de tramitar previamente un expediente de reparto de Cargas y Beneficios, mediante la consecución de la correspondiente licencia de edificación para lo que previamente deberá quedar garantizada la cesión y urbanización del suelo de Sistema de Red Viaria y Espacios Libres que les corresponda.

- Gestión mediante Unidades de Ejecución en el que con carácter previo a las acciones edificatorias será imprescindible la aprobación del correspondiente Expediente de Cargas y Beneficios que definen los siguientes extremos:

4. Requisitos para la Edificación simultánea a la Urbanización

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.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirán 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.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41, se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la definida en el artículo 72 de estas Normas.

TÍTULO V RÉGIMEN DE USO

Artículo 73.- 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 del Suelo vigente.

Artículo 74.- 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 los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

- 2.- La clasificación de los tres primeros niveles, con sus códigos correspondientes, es la siguiente:

1) Producción de recursos primarios no energéticos.

P.1. Agrícola.

P.1.1 Invernaderos y Viveros

P.1.2 Cercas y Vallados

P.2. Abeltzainak.	P.2. Ganaderos.
P.2.1. Autokontsumorako oinarrizko jarduerak.	P.2.1 Actividades básicos de autoconsumo
P.2.2. Lurraren erabilerari lotuta dauden abeltzaintza ustiategiak. (Abeltzaintza estentsiboa).	P.2.2 Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo. (Ganadería extensiva).
P.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko abeltzaintza ustiategiak. (Abeltzaintza intentsiboa).	P.2.3 Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo. (Ganadería intensiva).
P.2.4. Arrain-hazkuntzako erabilerak.	P.2.4. Usos Piscícolas
P.2.5. Karelak eta hesiak.	P.2.5. Bordas y Cercados
P.2.6. Abereen uraskak.	P.2.6. Abrevaderos de ganado
P.3. Basogintza.	P.3. Forestal.
2) Industriako ekoizpena.	2) Producción industrial.
I.1. Erauzketa jarduerak.	I.1. Actividades extractivas.
I.1.1. Harrobia.	I.1.1. Cantera.
I.1.2. Meategiko jarduera.	I.1.2. Actividad Minera.
I.1.3. Baztertu diren jarduerak eta onurazko establezimenduak.	I.1.3. Actividad excluida y Establecimientos de beneficio.
I.2. Industria.	I.2. Industria.
I.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.	I.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.
I.2.2. Eraldakuntza industriak.	I.2.2. Industrias de transformación.
I.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.	I.2.3. Industrias agrarias y forestales.
I.3. Artisautza eta lanbide artistikoak.	I.3. Artesanía y oficios artísticos.
I.4. Tailer txikiak.	I.4. Pequeños Talleres.
3) Biltegiak eta handizkako salerosketa.	3) Almacenes y comercio mayorista.
A.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak.	A.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
A.1.1. Nekazaritza ustiategiei lotutako biltegiak.	A.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.
A.1.2. Industria biltegiak.	A.1.2. Almacenes industriales.
A.2. Handizkako merkataritza.	A.2. Comercio mayorista.
A.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatugabeen biltegiak eta handizkako salerosketa.	A.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.
A.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.	A.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.
A.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako salerosketa.	A.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.
A.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.	A.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.
A.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerostea.	A.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.
4) Ekipamendua:	4) Equipamiento.
E.1. Administratiboa.	E.1. Administrativo.
E.2. Laguntzekoa eta Sanitorioa.	E.2. Asistencial y Sanitario
E.3. Hilerriak.	E.3. Cementerios
E.4. Kulturala.	E.4. Cultural
E.5. Kiroltarako dena.	E.5. Deportivo
E.6. Jolaserako dena.	E.6. Recreativo
E.7. Erluijosoa.	E.7. Religioso
E.8. Hiriko Zerbitzuena.	E.8. Servicios Urbanos
E.9. Generikoa.	E.9. Genérico
5) Hirugarren sektorea.	5) Terciario.
T.1. Bulegoak.	T.1. Oficinas.
T.2. Bulego profesionalak.	T.2. Despachos Profesionales
T.3. Merkataritza.	T.3. Comercio.
T.4. Jolaserako tokia.	T.4. Establecimientos de Recreio
T.4.1. Jatetxeak.	T.4.1 Restaurantes
T.4.2. Oinarriak.	T.4.2 Bares
T.4.3. Diskotekak.	T.4.3 Discotecas
T.4.4. Askaldegiaik.	T.4.4. Merenderos
T.5. Ostatua.	T.5. Hospedaje
T.5.1. Hotelak eta apartahotelak.	T.5.1 Hoteles y Aparthoteles
T.5.2. Kanpinak.	T.5.2 Campings
T.6. Publizitatea.	T.6. Publicidad
6) Bizitegitarakoa.	6) Residencial.
R.1. Etxebizitza isolatua.	R.1. Vivienda aislada.
R.2. Parekatutako etxebizitzak.	R.2. Viviendas pareadas.
R.3. Taldekatutako etxebizitzak.	R.3. Viviendas agrupadas.
R.4. Bloke moduko etxebizitzak.	R.4. Vivienda en bloque.
7) Gune libreak.	7) Áreas libres.
V.1. Berdeguneak.	V.1. Zonas Verdes.
V.2. Oinezkoentzako guneak.	V.2. Áreas peatonales.
8) Komunikabideak eta garraioak.	8) Comunicaciones y transportes.
C.1. Bideak.	C.1. Vías.
C.1.1. Errepideak.	C.1.1. Carreteras
C.1.2. Landako eta auzoetako bideak.	C.1.2. Caminos Rurales y Vecinales

C.1.3. Udalerriko bideak.	C.1.3. Calles Municipales
C.1.4. Sarbide mugatua daukaten bideak.	C.1.4. Vías de Acceso Restringido
9) Oinarritzko azpiegiturak.	9) Infraestructuras básicas.
B.1. Ur-hornikuntza	B.1. Abastecimiento de agua
B.1.1. Garraiobide eta hornikuntza sareak.	B.1.1. Redes de transporte y suministro.
B.1.2. Edateko urak tratatzeko eta uren araztegiak.	B.1.2. Plantas potabilizadoras y de tratamiento.
B.1.3. Ur-bitiegiaiak.	B.1.3. Depósitos de agua.
B.1.4. Beste instalazio osagarri batzuk.	B.1.4. Otras instalaciones complementarias.
B.2. Argindarraren hornikuntza.	B.2. Suministro de energía eléctrica
B.3. Isurki likidoen tratamendua.	B.3. Tratamiento de vertidos líquidos
B.4. Isurki solidoen tratamendua.	B.4. Tratamiento de vertidos sólidos
B.5. Gas-hornikuntza.	B.5. Suministro de gas
B.6. Gizarte komunikazioa	B.6. Comunicación social
10) Aparkalekuak	10) Aparcamientos
AP.1. Kanpoan.	AP.1 En el exterior
AP.2. Eraikuntzen barruan.	AP.2 En el interior de las edificaciones
AP.1. Kolektiboak.	AP.1 Colectivos
AP.2. Banakakoak	AP.2. Individuales
11) Ura	11) Agua
H.1. Ibaiak eta errekaстоak	H.1. Ríos y arroyos
H.2. Ureztatze-bide iraunkorrik	H.2. Canalizaciones permanentes de regadio
75. Artikulua.- Energetikoak ez diren Lehen Sektoreko Baliabideak	Artículo 75.- Uso de Producción de Recursos Primarios no energéticos.
Ekoizteko Erabilpena.	1.- Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas excluidos los recursos energéticos o mineros, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.
1. Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak produzitzeko erabilerratzat hartzan da (energia -edo meatze- baliabideak izan ezik) lehengaia ekoizteko jarduketa oro. Baliabide horiek, behar bezala sailkatu eta garraiatzeko moduan jarri ondoren, eraldatzea edo manufaktura zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira.	No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.
2. Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industria erabilera) ez eta biltegikoak ere.	2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
2. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:	P.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:
P.1. Nekazaritzakoak: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak.	P.1.1. Invernaderos y Viveros: se consideran como tales los espacios o construcciones dedicadas al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidados.
P.1.1. Negutegiak eta Mintegiak: landareak eta zuhaitzak zainketa baldintza berezietañan hazteko erabilitzen diren espazioak edo eraikinak dira.	P.1.3. Cercas y vallados: Se remite a los establecido en Art. 120 de las presentes NN.SS.
P.1.3. Hesiak eta Oholesiak: Arau Subsidiario hauetako 120. artikuluan ezartzen dena.	P.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y recriar bien sea por el valor de su carne u otros productos. Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorias).
P.2. Abeltzaintzakoak: Haragia edo beste produktu batzuk lortzearen, animaliak erabiliz egiten diren hazkuntzarako eta aurrekoen hazkuntzarako jarduerak. Ehiza- eta arrantza-animaliak ere barneratzen dira (ehinza-granjak eta arrain-haztegiak).	P.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:
P.2.1. Autokontsumorako oinarrizko jarduerak:	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:
Autokontsumoa produzitzorako abereak edukitzea da, baldin lortutako haragia edo bestelako produktuak familiaiak baino ez kontsumitzekoak badira. Beterre, abereen kopurua honakoa baino txikiagoa izan behar da:	- 4 cabezas de ganado porcino.
Txaazienda: 4 buru.	- 2 cabezas de ganado vacuno o equino.
Behi edo zaldi azienda: 2 buru.	- 5 cabezas de ganado ovino caprino.
Ardi edo ahuntz azienda: 5 buru.	- 10 conejas madres.
10 untxiamak.	- 20 aves.
20 hegazti.	
P.2.2. Lurraren erabilierari lotuta dauden abeltzaintza ustiategiak. (Abeltzaintza estentsiboa).	P.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo. (Ganadería extensiva).
Halakotzat hartzan dira abeltzaintza ustiategiak, baldin abereen elikaduraren %50 baino gehiago lotutako ustiapenatoko nekazaritza ekoizpenetik lortzen bada.	Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50 % para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a las que se vincula.
Atal honetan sartzen dira, orobat, gehienez hamar (10) txaazienda dituzten txaaztertegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gutxiagoko landetxeak; eta ehun (100) untxiamak baino gutxiagoko untxitegiak. Kanpoan geratzen dira arrain hazkuntzarako erabilera.	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.
Ustiaketak hiriko lurzoruaren edo lurzoru eraikigarriaren mugarekiko 100 metroko gutxieneko distantzia errespetatuko du.	La explotación respetará una distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable de 100 metros

Ustiaketen proiektuak, berezkoa duen dokumentazioaz gain, honako hauek barne hartuko ditu:

- Eraikitako guneko bolumenen antolamenduaren azterketa bat, bertan, eraikuntzaren balizko faseak sartuko dira, eta egokia izatekotan, hazkuntzari buruzko aurreikuspenak ere bai.
- Eraikinen ikustearren analisi bat, eta bertan, jazoera hori gutxitzen duten landarezko pantailak edo hesiak ezartzeko proiektua barne hartuko da.
- Hondakinen saneamendu eta tratamenduari buruzko plan bat.
- Haize nagusiei buruzko azterketa bat.

Ustiaketa horiek 1.000 metrotik gorako distantzia izango dute hiri-lurzorutzat edo lurzoru eraikigarritzat jotzen diren espazioekiko.

P.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko abeltzaintza ustiategiak. (Abeltzaintza intentsiboa).

Halakotzat hartzan dira abeltzaintza ustiategiak, baldin abereen elikaduren 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 ehu (100) untxi baino gehiagoko untxitegiak.

Ustiaketa proiektuak, berezko dokumentazioa edukitzearaz gain, Arau hauetako artikulu honetako P.2.2. idatz-zatian jasotzen diren azterketak eta zehazpenak barne hartuko ditu.

P.2.4. Arrain-hazkuntzako erabilerak.

Arrain-haztegiak eta karramarro-haztegiak, uren ibilbide naturalekin lotutako eraikuntza eta instalazioak dauzkatenak.

Arrain-haztegien eta karramarro-haztegien instalazioa Arabako Foru Aldundiaren baimenaren menpe egongo da. Baimen eskabidearekin batera, zonak une horretan duen egoeraren estudioa ere aurkeztu behar da. Azterketa horretako planoetan ubide naturalak, aurreikusitako kanalak, desbideratutako ur emaria, urbazterretan egin beharreko jarduketak eta abar azaldu behar dira.

Unean indarrean dagoen legeak ezartzen duen ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterketa erantsiko da. Nolanahi ere, erabilera hau ez da onartuko hiri-lurzoruan, eta bere kokapena ibaizten balore naturala babesteko beharrak ezartzen dituen mugak baldintzatuko du.

P.2.5. Karelak eta hesiak.

Artaizantziari lotutako eraikin tradizionalak dira.

P.2.6. Abereentzako uraskak.

Abereek beste inork erabiliko ez duen ura hornitzeko eraikuntzak dira.

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

P.3. Basogintzakoak: mendiak, basoak nahiz basoetako larreak kontserbatzea, babestea, ustiatzea, e.a. helburu duten jarduerak.

76. Artikulua.- Industriako Ekoizpeneko Erabilpena.

1. Industria ekoizpenerako erabileratzat hartzen da energia produktuak ateratzeko eragiketak aurrera eramatea, nahiz produktuak egiteko, eraldatzeko edo konpontzeko eragiketak aurrera eramatea helburu duen erabilera.

2. Erabilera espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

I.1. Erauzketazkoak: Aire zabaleko ustiategietan edo zorupkoetan mea-baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak, bai eta horiek zuzenean erlazionatutako jarduera lagungarriak.

El proyecto de la explotación, además de la documentación propia, contendrá:

- Un estudio de ordenación de volúmenes del complejo edificado con inclusión de las posibles fases de construcción y, en su caso, previsiones de crecimiento.
- Un análisis de la incidencia visual de las edificaciones, incluyendo el proyecto de implantación de barreras o pantallas vegetales minimizadoras de esta incidencia.
- Un plan de saneamiento y tratamiento de residuos.
- Un estudio de los vientos dominantes.

Estas Explotaciones estarán separado más de 1000 m de suelo calificado como urbano o urbanizable.

P.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo. (Ganadería intensiva).

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50 % como mínimo. Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

El proyecto de explotación, además de la documentación propia, contendrá los estudios y determinaciones contenidas en el apartado P.2.2. del presente artículo de estas Normas.

P.2.4. Usos piscícolas.

Piscifactorías y astacifactorías, constituidas por construcciones e instalaciones vinculadas a los cauces naturales de agua.

La instalación de pisifactorías y astacifactorías estará sometida a la autorización de la Diputación Foral de Álava. A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas, etc.

Se adjuntará un estudio de impacto ambiental que establezca la ley vigente de agua.

En todo caso, este uso no se admitirá en suelo urbano, y su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

P.2.5. Bordas y cercados.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.

P.2.6. Abrevaderos de ganado.

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

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

P.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

Artículo 76.- Uso de Producción Industrial

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:

I.1. Extractivos: Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

I.1.1 Harobia: Aire zabaleko ustiategiak, harea edo harria lortzeko edo herri-lanak egiteko. Meategiei buruzko Legeak eta aplikatzen zaien gainontzeko legeria espezifikoan exijitzen diren baldintzak eta neurketak beteko dira. Jarduera honek Arabako Foru Aldundiaren aurretiazko baimena beharko du, Kudeaketa Arautegiko 44. artikuluak ezarritako prozeduraren arabera izapidezko dena, hirigintzako lizentzia eman aurretik. Hori baimentzeko, honako azalpenezko agiri hauek eskatuko dira:

a) Antolamenduko eta Euskal Herriko Iurrealdeko komisioaren aldeko txostena daukan Harrobien Plan Berezia. Bertan, ustiaketaren behin betiko mugaketa ezarriko da Arau Subsidiarioetako dokumentazio grafikoan zehazten den jarduketa eremuari dagokionez (P.03 Urbanizatu ezin daitekeen lurzoruari gainjarritako baldintza-tzaileak) eta horren barruko erabilera xehakatuen eremuen banaketa.

Plan hori Erauzketa-Jardueren Eragina Jasotzen duten Espazioak Birgaitzeko urriaren 15eko 2994/1982 Dekretuan adierazten den dokumentazio eta zehazpenetara egokituko da.

b) Dagoen azpiegitura eta eraikuntzaren hedadura zehazki erakusten duen dokumentua. Eskuratuta nahi diren bitarteko-motak zehaztuko dira, produktuek izango duten erabilera, non merkatatu-ratuko den eta dauden instalazioak.

c) Teknikari eskudunak ustiategiari eta instalazioei buruz idatziko duen proiektua.

Ubideetan edo uholde-kasuetarako aurrearreta izan behar den tokietan egiten diren idorki-erauzketa kasuetan neurri zehatzak ezarriko dira beheragoko kotan dauden pertsona, eraikin eta lurren arriskuak ekiditeko. Debeku da materialak pilatzea maldak, troka edo ubideetan baldin eta uren igarotzea eragoztzen badute eta material eta gaiak arrastatzea eragiteko arriskurik badago.

d) Ingurugiroaren gaineko eraginaren azterketa.

e) Harrobi bat jartzeko baimenak ustiaketarako beharrezkoak diren eraikuntzetarako udaleko lizentzia emateko aukera suposatuko du, beti ere, hirigintzako legeria betetzen baldin bada, eta lizentzia horretarako beharrezkoia izango da Arabako Foru Aldundiak aldez aurretik baimena ematea, eta Kudeaketari buruzko Araudiko 44. artikuluak arautzen duen prozeduraren arabera tramitatuak izango da. Udalak eraikuntza horiek eraisteko agindua eman ahal izango du ustiaketa bukatzen denean.

I.1.2. Meatzaritzako jarduerak: Mineralak ateratzeko indusketak, hala galerian nola aire zabalean. Lan egiteko bi erak sartzen dira:

- a) Lurrazpiko esplotazioak
- b) Aire zabaleko ustiategiak.

Kasu bietan, uztailaren 21eko Meategiei buruzko 22/1.973 Legeak exijitzen dituen baldintza eta betekizunak beteko dira. Jarduera horiek Arabako Foru Aldundiaren aurretiazko baimen argia izan beharko dute, Kudeaketa Arautegiko 44. artikuluak ezarritako prozeduraren arabera izapidezko dena, hirigintzako lizentzia eman aurretik, eta Arau hauetan harrobien baimenetarako ezartzen diren agiri berberak exijituko dira.. Meategi jarduera ezartzeko baimenak ustiaketarako beharrezkoak diren eraikuntzetarako udaleko lizentzia emateko aukera suposatuko du, beti ere, hirigintzako legeria betetzen baldin bada, eta lizentzia horretarako beharrezkoia izango da Arabako Foru Aldundiak aldez aurretik baimena ematea, eta Kudeaketari buruzko Araudiko 44. artikuluak arautzen duen prozeduraren arabera tramitatuak izango da.

Udalak eraikuntza horiek eraisteko agindua eman ahal izango du ustiaketa bukatzen denean.

I.1.3. Baztertu diren jarduerak eta onurazko establezimenduak.

a) Edozein sailkapeneko mineralen erre Kurtsoen noizbehinkako eta garrantzirik gabeko erauzketa egiteko, beti ere, lurrauen jabeak egiten baldin badu, erabilera esklusiborako baldin bada eta meatzaritzako inolako teknikarik aplikatu behar ez baldin bada, beharrezkoia izango da udalaren baimena izatea Hirigintzako Diziplinako Arautegiko 1. artikulutik 5.era zehazten diren balizko egoeretariko bat gertatzen denean.

I.1.1. Cantera: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas. Cumplirán los requisitos y mediciones exigidas por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación. Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 44 del Reglamento de Gestión. Para su autorización se exigirán los siguientes documentos explicativos:

a) Plan especial de Canteras con el informe favorable de la comisión de Ordenación y territorio del País Vasco. El cual establecerá la delimitación definitiva de la explotación sobre el ámbito de actuación determinada en la documentación gráfica de las NNSS (P.03 Condicionantes superpuestos al suelo No Urbanizable) y la zonificación de usos pormenorizados dentro de la misma.

Dicho Plan se ajustará a las determinaciones y a la documentación que señala el Decreto 2994/1982 de 15 de octubre de Restauración de Espacios Afectados por Actividades Extractivas

b) Documento donde se detalle la extensión de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

Las extracciones de áridos que se desarrolle en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores. Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

d) Estudio de impacto ambiental.

e) La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumpliera la legislación urbanística, licencia que necesitará autorización previa de la Diputación Foral de Álava, tramitada conforme al procedimiento que regulan el Art. 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

I.1.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- a) Explotaciones subterráneas
- b) Explotaciones a cielo abierto.

En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1.973 de 21 de Julio y demás legislación específica. Dichas actividades requerirán la autorización expresa de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 44 del Reglamento de Gestión, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas. La autorización de la implantación de una actividad minera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumpliera la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Diputación Foral de Álava, tramitada conforme al procedimiento que regula el Art. 44 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

I.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

a) La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en los Artículos 1 a 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

b) Meategiei buruzko Legeriaren esparruaren barruko baliabideek prestakuntza, metaketa edo onurarako toki bat instalatzeko, beharrezkoa izango da aldez aurretik baimena eskuratzea, aipatutako Legean azaltzen diren baldintza eta betekizunetan exigitutakoan arabera. Aurreko idatz-zatian aipatzen diren balizko egoera berdinatarako beharrezkoa izango da udalaren baimena edukitzea; eta kasu horietan, Kudeaketari buruzko Arautegiko 44. artikuluan zehaztutako baimena aurretik tramitatu beharko da.

I.1.4. Babesteko arauak

a) Nolanahiko erauzketa jardueren garapenean zehar, istripuen arriskuak ekiditeko, eremu eta gune arriskutsuak seinaleztatu beharko dira (putzuak, zangak, lur-jausietako eremuak...) eta prebenitzeko beharrezkoak diren elementu fisikoak ezarri beharko dira.

I.2. Industria: Industria-prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

I.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

I.2.2. Eraldakuntza industriak.

I.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

I.3. Artisautza eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikiak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

I.4. Lantegi txikiak: produktuen eraldaketa, konponketa eta tratamendu txikiak egiteko direnak, eta honako muga hauek izango dituzte:

- Gehienezko potentzia mekanikoa: 10 Kw.

- Joule efektuaren ondoriozko bero-ekoizpenaren potentzia: 25 Kw.

3. Egoitza erabilera xehakatu nagusiarekin kalifikatutako azpielementuetan baimentzeko, hiriko tailertzat joko dira ondorengo baldintzak betetzen dituzten ekoizpen industrialeko jarduera guztiak:

a) Bateragarritasun baldintzak.

a.1. Arrisku maila. Bere ezaugarriak direla eta, jarduera ezin izan da Suteen kontrako Babesteko Oinarritzko NBE CPI/96 Arauaren arabera arrisku bereziko Lokal edo Gune gisa sailkatuta egon jarduera nagusiki egoitza gisa erabiltzen den eraikunta batean gauzatzen denean. Jarduera nagusiki egoitza gisa erabiltzen ez den eraikunta batean gauzatzen denean, arrisku bereziko Lokal edo Gune gisa sailkatutako lokalak eta guneak onartu ahal izango dira, beti ere, arrisku maila ertain eta baxuen barrukoak direnean.

a.2. Jarduera ez da ez esplizituki, ez implizituki "gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsu" gisa kalifikatuta egongo "Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri edo Arriskutsuen Arautegia"ren arabera.

b) Baldintza Morfo-Tipologikoak. Beste erabilera nagusi batean sartzear, kokatuko diren eremuko baldintza arautzaileak bete beharko dira, eta honako egoera hauek aintzakotzat hartuko dira:

b.1. Eraikuntza esklusiboan kokatutako "Hiriko Tailerra".

Egoera horretan, eremuko hirigintzako parametroak betetzeaz gain, aurreko lurzatiko itxidurak eta mugak testuingurukoei egokituko zaizkie kokapen eta kalitateari dagokionez.

Familia bakarrarentzako etxebizitzako eremuan egoitza erabilera daukan lurzatia banatzen dutenean, erabilera gainjartzeak ez dio inolaz ere ordenantzetan ezartzen diren argiztapen, aireztapen eta espazio libreen baldintzen distorsio formalik eragingo egoitza zerbitzuari.

b.2. Lursail jabetza batean beste erabilera nagusi bat daukan eraikuntza batean kokatuta dagoen "Hiriko Tailerra". Nahiz eraikuntza orokorrean familia bakarrarentzako denean, nahiz familia bat baino gehiagorentzat denean, horien osaketako baldintzak errespetatuko dira eta tailerra edo biltegia bertan integratuko da, eta derrigorrez integratuko du bai formari dagokionez, baita materialei dagokienez ere. Berezkoak dituen baldintzez gain, derrigorrezkoia izango da merkatitzako lokalen ingurumenaren gaineko kalitateari dagozkion gutxiengoko baldintzak betetzea. Orokorrean, akaberaren eta materialen

b) Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley. Precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior; con la tramitación, en este caso, de la previa autorización que determina el Art. 44 del Reglamento de Gestión.

I.1.4. Normas de protección

a) Durante el desarrollo de actividades extractivas de cualquier clase, al objeto de evitar los riesgos de accidentes, deberán señalizarse las áreas y puntos de peligro (pozos, zanjas, zonas de desprendimientos...) y establecer los dispositivos físicos necesarios para su prevención.

I.2. Industria: Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

I.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

I.2.2. Industrias de transformación.

I.2.3. Industrias agrarias y forestales.

I.3. Artesanía y Oficios Artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

I.4. Pequeños Talleres: destinados a pequeñas transformaciones, reparación y tratamientos de productos con las siguientes limitaciones:

- Potencia mecánica máxima: 10 Kw.

- Potencia en Producción de calor por efecto Joule: 25 Kw.

3.- A los efectos de su autorización en las subzonas calificadas con el uso pormenorizado principal residencial, se considera taller urbano toda actividad de producción industrial que cumpla estas condiciones:

a) Condiciones de Compatibilidad.

a.1. Nivel de Riesgo. Por sus características, la actividad no habrá de estar clasificada como Locales y Zonas de riesgo especial según la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE CPI/96 cuando se desarrolle en edificios con uso principal residencial. En edificaciones con uso principal no residencial podrán admitirse locales y zonas clasificadas como riesgo especial, siempre dentro de los niveles de riesgo medio y bajo.

a.2. La actividad no deberá estar explícita ni implícitamente calificada como "Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa" según el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas" vigente.

b) Condiciones Morfo-Tipológicas. Al insertarse en un tejido urbano donde es dominante otro uso principal, deberán respetarse las condiciones reguladoras de la zona donde se sitúen, contemplándose las siguientes situaciones:

b.1. "Taller Urbano" ubicado en edificación exclusiva.

Situación en la que además de respetar los parámetros urbanísticos de la zona se cumplirá que los cerramientos de parcela al frente y linderos se adapten en disposición y calidad a los del contexto.

Cuando comparten la parcela con uso residencial en las zonas de vivienda unifamiliar el solape de usos no comportará en ningún caso distorsión formal de las condiciones de iluminación, ventilación y espacios libres al servicio residencial, establecidos en las ordenanzas.

b.2. "Taller Urbano" ubicado en dependencias parciales de una edificación con otro uso principal. Tanto en los casos en que el edificio global sea de residencia unifamiliar o se trate de edificación multifamiliar, se integrará el taller o almacén, respetando las condiciones compositivas de aquéllas, quedando obligado a integrarse en forma y materiales. Además de las condiciones que le son propias, serán obligatorias las condiciones de calidad ambiental mínimas de los locales comerciales. En general, las condiciones de acabado y materiales serán tan exigentes como para resto de edificaciones del

baldintzak hiriko lurzoruko gainontzeko eraikuntzentzako adina zorrotzak izango dira, eta guztiz debekatuta egongo da apurtutako materialak, behin-behineko itxidurak, etab. erabiltzea.

77. Artikulua.- Biltogi eta Handizkako Merkataritza.

1. Biltogi eta handizkako salerosketa erabileratzat hartzen dira honako jarduera hauek: jarduera lokabeak —edota produkzioko jarduera nagusi bat lotuta daudenak baina horretatik banandutako kokagunea behar dutenak—, baldin ondasun zein produktuak gorde edo biltegiratzeko helburua badute, bai eta handizkako salerosketarako ondasunak bildu eta banatzeko helburua badute ere.

2. Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

A.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria-baliabideak (merkataritzakoak ez diren) ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak eta siloak. Iehen sektoreko baliabideen eta industri ekoizpenen erabilerari zuzenean (espazioan eta funtzionalki) lotutako biltegiratz-jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

A.1.1. Nekazaritza ustiategiei lotutako biltegiak.

A.1.2. Industria biltegiak.

A.2. Handizkako salerosketa: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko eta industria-ekoizpeneko erabileretako produkzio-ustiategiek lotu gabeko merkataritzarako biltegi-jarduerak, bai eta funtziot lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

A.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatugabeen biltegiak eta handizkako salerosketa.

A.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

A.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako salerosketa.

A.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

A.3. Berreskuratze-produktuak biltegian gordetzea eta salerostea. bota egin diren eta erabiltzen ez diren gaien biltegiratzea eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, e.a.)

(Ez dira sartzen hiri- eta industria-hondakin solidoa).

78. Artikulua.- Ekipamenduaren erabilera

1. Ekipamenduaren erabileratzat hartzen dira gizarteko kide guztien banakako nahiz taldeko guztien beharrizanak asetzeko helburua duten jarduerak.

2. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

E.1. Administraziokoa: organo publikoek, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio-jarduerak.

E.2. Laguntzazkoa eta Sanitarioa: anbulatorioan nahiz ospitale-ratuta, laguntza medikoa eta kirurgia-zerbitzuak emateko jarduerak. Kanpoan geratzen dira bulego profesionaletarako diren. Horrez gain, pertsonei gizarte zerbitzuen bitartez espezifikoki sanitarioa ez den laguntza barne hartzan du.

E.3. Hilierriak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erre-tzeko jarduerak.

E.4. Kulturakoa: jakintza mantentzeko eta transmititzeko jarduerak.

E.5. Kirolerakoa: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

E.6. Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura-izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzen dutenak.

E.7. Erliejozko: nork bere erlilioko erritoak egiteko jarduerak.

E.8. Hiri-zerbitzuak: hirigintzaren aldetik beharrezko hiri-zerbitzu publikoek (garajeak, hiltegiak, handizkako azokak, eta abar) hornitzeko jarduerak.

E.9. Orokorra

79. Artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilera

1. Hirugarren sektoreko jarduerak hauek dira, helburutzat jendeari zerbitzuak ematea dutenak.

Suelo urbano, quedando totalmente prohibida la utilización "en precario" de materiales de deshecho, cierres provisionales, etc.

Artículo 77.- Uso de Almacenes y Comercio Mayorista

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

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

A.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:

A.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

A.1.2. Almacenes industriales.

A.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

A.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

A.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

A.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

A.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

A.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.).

(Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

Artículo 78.- Uso de Equipamiento

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

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

E.1. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

E.2. Asistencial y Sanitario: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales. comprende además la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

E.3. Cementerios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

E.4. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

E.5. Deportivo: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

E.6. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

E.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

E.8. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

E.9. Genérico

Artículo 79.- Uso Terciario

1.- Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira: honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da.

T.1. Bulegoak: administrazio-zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantza- eta informazio-zerbitzuak, e.a. ematea eginkizun nagusi duten hirugarren sektoreko jarduerak.

Administrazio publikoko bulegoak multzo honetatik kango geraten dira.

T.2. Bulego profesionalak: profesional desberdin jarduerak, zerbitzu fakultativo, tekniko edo sormenezko zerbitzuak eskaintzeko direnak, eta publiko gutxikoak.

T.3. Merkataritza: salgaiak publikoari txikizkako salmenten bitartez hornitzeko jarduerak.

Hirugarren mailako motak bereizi dira.

T.4. Jolasteko tokiak: Jolasteko ekimen pribatuko jarduerekin lotutako erabilera da, eta ez dauka ekipamendu komunitariozko izaerarik.

T.4.1. Jatetxeak.

T.4.2. Tabernak, kafetegiak, klubak, musika tabernak, bingoak, kasinoak, etab.

T.4.3. Diskotekak, dantzalekuak.

T.4.4. Denbora librea gozatzeko askaldegi edo lokal pribatuak.

T.5. Ostatuak: pertsonei aldi baterako ostattu emateko jarduerak.

T.5.1. Hotelak eta apartahotelak.

T.5.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak.

Erabilera horretarako erabiltzeko baimena jasotzen duten lurzatiak zatiezin izaerakoak bilakatuko dira, eta baldintza hori Jabetza-Erregistroko bazarreko ohar gisa inskribatu beharko da. Turismoko kanpaleku erabilera aldatzeak edo baztertzeak zatiezin izaera galtzea halbidetuko du.

Mota honetako instalazioak erabilera hori debekatuta ez daukaten lurzoruetan kokatuko dira. Kokatzen diren lurzoruko eraikigarritasun parametroak bete beharko dituzte.

T.6. Publizitatea: Erai ki ezin daitekeen Lurzoru guztian ezin izango da kartelik jarri, ezta euskarririk, ez kanpoko publizitatea deritzen publizitaterako panelik ere. Halaber, debekatuta dago elementu naturalen gainean idatzizko publizitatea jartzea, bai errepide ertzak direnean, baita ikus daitezkeen zatiak direnean ere. Dauden publizitateko elementuak ordenaziotik kanpo daudela ulertuko da, hortaz, ezin izango dira gaur egin indarrean dauden lagapenak berritu, eta iragarkiak baimenen epeak betetzen joan ahala desmantatu beharko dira. Ezartzeko baimenik ez daukatenak Arau hauak indarrean sartzen direnetik aurrera kendu egin beharko dira.

3.- Egoitza-erabilera azpieremu batean sartu behar den jarduera bat denean, derrigorrez bete beharko dira ondorengo bateragarritasun baldintzak:

a) Arrisku maila. Bere ezaugarriak direla eta, jarduera ezin izan da Suteen Kontrako Babesteko Oinarritzko NBE CPI Arauaren arabera arrisku bereziko Lokal edo Gune gisa sailkatuta egon jarduera nagusiki egoitza gisa erabiltzen den eraikuntza batean gauzatzen denean.

b) Jarduera ez da ez esplizituki, ez implizituki "gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsu" gisa kalifikatuta egongo "Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri edo Arriskutsuen Arautegia"ren arabera. Etxe barrukoak direlako, salbuetsita geratuko dira Arautegiko 9.2. artikuluan agertzen diren jarduerak.

80 artikulua.- Egoitza-erabilera

1. Bizitegitarako erabilerratz hartzen da jendeari bizitzeko leku egonkorrik emateko jarduera.

2. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

R.1. Etxebizitza isolatua: familien ohiko jokabideak dauzkaten nukleo bat osatzen duten pertsonei ostattu ematen dietenak dira. Personak ahaideak izan daitezke (edo ez), egoitza eraikuntza isolatuan kokatuta dago, eta kokatzen den lurzatiarekin batera, erregistroko unitate bat osatzen du.

"Mobilhome" moduko etxebizitzak ez dira mota honetakoak, eta debekatuta daude.

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.

T.1. Oficinas: que comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.

T.2. Despachos Profesionales: que las actividades de los diferentes profesionales, destinadas a la prestación de servicios facultativos, técnicos o creativos, con reducida afluencia de público.

T.3. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel.

T.4. Establecimientos de Recreo: es el uso relacionado con actividades de recreo de iniciativa privada que carecen del carácter de equipamiento comunitario.

T.4.1. Restaurantes.

T.4.2. Bares, Cafeterías, Clubs, Bares musicales, Bingos, Casinos, etc.

T.4.3. Discotecas, Salas de Baile.

T.4.4. Merenderos o locales privados para el disfrute del tiempo libre.

T.5. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

T.5.1. Hoteles y Aparthoteles.

T.5.2. Campamentos de turismo o campings.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad. El cambio de uso, o abandono de uso, de campamento de turismo posibilitará la pérdida de este carácter de indivisibilidad.

Este tipo de instalaciones se situarán en suelos tales que este uso no esté específicamente prohibido. Deberán cumplir los parámetros de edificabilidad del suelo en el que se sitúan.

T.6. Publicidad: No se permitirá en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes ni en general vallas publicitarias de las denominadas publicidad exterior. Asimismo queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vayan cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

3.- Cuando se trate de una actividad a insertar en una subzona residencial, serán condiciones de obligado cumplimiento las siguientes condiciones de compatibilidad:

a) Nivel de Riesgo. Por sus características, la actividad no habrá de estar clasificada como Locales y Zonas de riesgo especial según la Normas Básica de Protección contra Incendios NBE CPI cuando se desarrolle en edificios con uso principal residencial.

b) La actividad no deberá estar explícita ni implícitamente calificada como "Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa" según el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas" vigente. Se exceptúan, por su carácter doméstico, las actividades que aparecen en el artículo 9.2 del Reglamento.

Artículo 80.- Uso Residencial

1.- Se denomina uso residencial la actividad tendiente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

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

R.1. Vivienda Aislada: 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, en una edificación aislada, que junto con la parcela en donde se ubica constituye una única unidad registral.

No tendrán este carácter las casas tipo "mobilhomes", que quedan prohibidas.

R.2. Parekatutako etxebizitzak: Lurzati batean proiektu bakanarekin eraikitzen direnean familia nukleo desberdin bi hartzet dituen eraikuntza bat da, eta bolumen bakarrean ala bat baino gehiagotan eraikita egon ahal izango dira, beti ere, osaketen batasuna mantentzen baldin bada.

R.3. Taldekatutako Etxebizitzak: Linea bat jarraituz, patioa eta/edo lorategia daukaten etxebizitza multzoak dira, eta bertako baldintzen ondorioz, Jabego Horizontalaren Legea aplikatzen zaien edo aplikagarria izan liteke.

R.4. Etxebizitza kolektiboa: Etxebizitza bat egiten denean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplika dakeen etxebizitza multzokatuak direnean. familiatzat hartu ezin daitekeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra (komentua, ikasle-egoitza, eta abar).

Bizitegi hori gizarte zerbitzuen bidez laguntha emateko erabiltzen bada, gizarte laguntzako ekipamendutzat joko da aldi berean.

Era berean, komentua, ikasle egoitzak eta bestelakoak komunitate ekipamendutzat hartuko dira.

81. Artikulua.- Espazio Libreen Erabilpena.

1.- Espazio libreen sistema orokorra eta toki sistema, hauetan baino ez dute eratuko: kalifikazio orokor eta zehatzeko planoetan berariaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko espazioek. Bestelako barrutiak ezin izango dira espazio libretzat jo.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauetak bereizten dira. Honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da:

V.1. Berdeguneak: lorategi hiritartu txikiak, honakoak helburu dituztenak: biztanleek gozatu eta atseden hartzea, inguruneko itxura eta apaingarritasuna hobetzea, ingurumena babestea, eta bideen lagungarri izatea.

V.2. Oinezkoentzako guneak: lorategien (plazak) gainetik zolatutako guneek nagusigoa duten gune urbanizatuak.

V.3. Ibaiertzak: ibaien ertzetako mugako espazioak dira, berrurbanizazioa eta ibaien ingurumena lortzen saiatzen dira.

3.- Espazio libreen sistema orokorean sartuta dauden espazio libreetan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

3.1. Erabilera eta jabetza publikoko berdeguneak

a) Kirol, kultura edo aisiaaldi ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak, gehienez solairu bat daukatenak. Eta haur eta gazteen jokoetarako direnak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m² baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 2,50 metrokoa bada).

3.2. Nolanahi ere, kirolerako, kulturarako edo jolaserako erabilizko diren eraikuntzak eta instalazioak kanpoan utzita, plangintzako esparruko espazio libreen tokiko sistema osatzen duten elementuen gainontzeko azalera osoak Plangintzako Arautegian exijitzen diren gutxienezko estandarrak beteke dira.

82. Artikulua.- Komunikazio eta Garraioen Erabilpena.

1. Komunikabideetako eta garraioko erabilerratzat hartzet dira jarduera hauetak: pertsonak eta garraiorako ibilgailuak mugitzeko, eta azken horiek aparkatzeko ere, egiten diren jarduerak.

2. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauetak bereizten dira:

C.1. Bideak: pertsonen eta salgaien errepiideko garraioa errazten dutenak.

C.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

C.1.2. Landako bideak: Arabako Foru Aldundiaren landako Bideen Erregistroan jasotako bide publikoak, Arabako landako eta auzoko bideak erabili, konserbatu eta zaintzeko Arautegiak ezartzen duena aplikatuko da aurreko puntuaren sartzen ez diren bide guztietan.

R.2. Viviendas Pareadas: corresponde a un edificio que alberga en una única unidad parcelaria a dos núcleos familiares distintos cuando se construyan con un solo proyecto, pudiendo desarrollarse en uno o varios volúmenes siempre que mantengan una unidad compositiva.

R.3. Viviendas agrupadas: corresponde a agrupaciones de viviendas con patio y/o jardín siguiendo una línea en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

R.4. Vivienda Colectiva: corresponde a una edificación donde se ubican una o varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Comprende igualmente la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias, estudiantes, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

Artículo 81.- Uso de Espacios Libres

1.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente los espacios 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.

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:

V.1. Zonas Verdes: comprenden los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento al viario.

V.2. Áreas peatonales: comprenden los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas (plazas).

V.3. Márgenes de Río: comprenden los espacios limítrofes a los márgenes fluviales, persiguen la reurbanización y recuperación del entorno de los ríos.

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

3.1. En las zonas verdes de dominio y uso público

a) Instalaciones y edificaciones, de una planta máxima, vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo. Y al desarrollo de juegos infantiles y juveniles.

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

3.2 En cualquier caso, excluidas las construcciones e instalaciones vinculadas al uso deportivo, cultural o recreativo, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local de espacios libres de un ámbito de planeamiento, cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 82.- Uso de Comunicaciones y Transportes

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

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

C.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

C.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

C.1.2. Caminos Rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Diputación Foral de Álava, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales de Álava, y Caminos Vecinales el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

C.1.4. Udalerriko bideak: errepidetzat hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

C.1.6. Sarbide mugatua daukaten bideak: ibilgailuekin erabiltzen diren bide publikoak dira, eta bide horretarako sarbidea daukaten jabeenak dira soilik.

83. Artikulua.- Oinarrizko Azpiegituren Erabilpena.

1. Oinarrizko azpiegituretako erabileratzat hartzen dira azpiegiturei eta gizarte komunikabideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

B.1. Ur-hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabilerratarako ura ponpatu, bideratu eta tratatzeko diren lur-eremuak hartzenten ditu barruan eta azpimota hauke ditu:

B.1.1. Garraiobide eta hornikuntza sareak.

B.1.2. Edateko urak tratatzeko eta uren araztegiak.

B.1.3. Ur-bitegiak.

B.1.4. Beste instalazio osagarri batzuk.

B.2. Argindarren hornidura: horren baitan, energia elektrikoa ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformatzialeetarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

B0.3. Isurki likidoen tratamendua: horren baitan, hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegiatarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

B.4. Isurki solidoen tratamendua: hondakin solidoen honda-kindegi eta tratamendu-plantetarako diren lurak.

B.5. Gas-hornidura: horren baitan, gasen biltegiak eta banaketasarea sartzen dira.

B.6. Gizarte-komunikazioa: uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lurak hartzenten ditu.

84. artikulua.- Aparkalekuaren erabilera

1.- Aparkalekuaren erabilera deritze ibilgailuak aparkatzeko edo gordetzezko erabilera daukaten espazioei. Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

AP.1. Kanpoan:

AP.2. Eraikuntzen barruan: ibilgailuak zaintzeko tokia, erabileren arabera, bi multzotan sailka daitezke:

AP.2.1 Kolektiboa: dituzten ibilgailuak zaintzeko toki hauek jabe bat baino gehiagok erabiltzen dituztenak dira.

AP.2.2 Banakakoa: dituzten ibilgailuak zaintzeko toki hauek jabe bakarrak erabiltzen dituenak dira.

85. Artikulua.- Uraren Erabilpena.

1.- Uren erabilpena deritze azaleko ur kontinentalek hartzentzen espazioei, urak ziklo hidrologikoan integratuta egoten dira eta Uren Legearen testu bateratua onesten duen uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretu legegilearen arauen menpe daude.

2.- Erabilera espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira (hauek ez dira definitu behar eta erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen dute):

H.1. Ibaia eta erreka stoak

H.2. Ureztatze-bide iraunkorrik

3. Ibaiztert eta ibaien bazterretan EAEko ibai eta erreka stoek bazterretako antolamenduaren lurraldeko sektoreko Planeko babes-sarako xedapenak, Uren Legea eta Jabetza Publiko Hidraulikoko Arautegia aplikatuko dira.

VI. TITULUA.- ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

86. artikulua.- Lurzatiaren eta eraikuntzaren definizioa

1. Esparru borobilean mugatua eta erregistratua dagoen lur-unitate fisikoaren zatia da lurzatia arau hauen ondorioetarako.

2. Bizitzeko, ekipamendurako, zerbitzuak eskaintzeko, industria moduan edo nekazaritza eta abeltzaintza helburuetarako eraikitzenten dena

C.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

C.1.6. Vías de Acceso Restringido: son vías publicas de acceso rodado exclusivo a los propietarios a los que da acceso dicha vía.

Artículo 83.- Uso de Infraestructuras Básicas

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:

B.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro, e incluye las subclases:

B.1.1. Redes de transporte y suministro.

B.1.2. Plantas potabilizadoras y de tratamiento.

B.1.3. Depósitos de agua.

B.1.4. Otras instalaciones complementarias.

B.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

B.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

B.4. Tratamiento de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

B.5. Suministro de gas: comprende los depósitos de gas y la red de distribución.

B.6. Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

Artículo 84. Uso de Aparcamientos

1.- Se denomina uso de Aparcamientos a los espacios destinados al estacionamiento de vehículos la guardería de vehículos. A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases

AP.1. En el exterior:

AP.2. En el interior de las edificaciones: guardería de vehículos que según su uso distinguimos

AP.2.1 Colectivo: comprende aquellas guarderías destinadas a varios propietarios.

AP.2.2 Individual: comprende aquellas guarderías destinadas a un solo propietario.

Artículo 85.- Uso del Agua

1.- Se denomina uso de Aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación del Real Decreto legislativo 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

H.1. Ríos y arroyos

H.2. Canalizaciones permanentes de regadío

3. En las riberas y márgenes serán de aplicación las disposiciones de protección contenidas el Plan territorial sectorial de la ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 86.- Definición de parcela y edificación

1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindeada en coto redondo como unidad física predial y registral.

2.- Se denomina edificación o edificio toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación

da eraikina edo eraikuntza. Eraikinak egitura funtzional eta fisikoa eduki behar du, banakakoa eta norberea izan behar du eta sarbide bateratua eduki.

87. Artikulua.- Oinarritzko Eraikuntza Tipologiatik.

1. Eremuen arautegiak oinarritzko eraikuntza tipologiako honako definizio hauek erabiltzen ditu eraikinak lurzatiaren barruan daukan kokapenaren arabera:

a) Eraikin isolatua: lurzati baten barruan dagoena. Eraikuntza horren fatxadako planoek ez ditu aldameneko jabetzak ukitzen.

b) Parekatutako eraikina: eraikuntza-eredu honetan, eraikuntzek horma bitartekoak dituzte muga bateratu batean, eta isolatuta daude beste muga guztieta.

c) Horma bitarteko arteko eraikuntza, lurzati bakar batean egindako eraikuntza izan eta gutxienez alboetako mugen eraikin-lerro bateratua badituena.

2. Zona bakoitzeko arau bereziek erabakitzentz dute eraikuntza bakoitz zein oinarritzko eraikuntza eredukoa den, bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera.

88. Artikulua.- Eraiki daitekeen azalera guztira eta eraikigarritasunaren koefizientea.

1. Barruti batean, edo hala badagokio, lurzati batean, guztira eraiki daitekeen azalera adierazten duen balioa.

Metro koadro iraunkor edo finkotan adierazitako zenbakia batez markatuta egin daiteke, edo eraikigarritasunaren koefizienteaz.

2. Hauxe da eraikigarritasun koefizientea: baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren azalera eraikigarri osoaren eta erreferentzia lurraren proiekzio horizontalaren azaleraren arteko erlazioa.

Eraikigarritasuna adierazteko hiru modu desberdindu daitezke:

a) Eraikigarritasun gordinaria: eraikigarritasunaren koefizientea azalera eraikigarri osoa eta esparru, poligono edo jarduera unitate bateko azalera osoaren arteko erlazio gisa adierazten denean.

c) Eraikigarritasun garbia: eraikigarritasunaren koefizientea azalera eraikigarri osoa eta azalera garbi osoaren arteko erlazio gisa adierazten denean, eta azalera garbi gisa ulertzen da tokiko sistemei dagokien azalera kendu ostean geratzen den lurzati eraikigarria edo, kasuan kasu, esparru, poligono edo jarduera unitatearen azalera.

3.- Eraikigarritasuna baimendutako erabilerei dagozkien eraikigarritasun partzialaren banatzan da.

89. Artikulua.- Azalera eraikia guztira

1. Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean benetan eraiki diren azaleren batura da.

2. Babes ofizialeko etxebizitzen erregimenean onartutako neurketa-irizpideak erabiliko dira eraikin bateko azalera eraiki osoa neurtzeko.

3. Neurketa horretatik kanpo geratzen direnak:

a) Gero itxi ezingo diren erabilera publikoko karrerapeak eta beheko solairu argi arkupedunak.

b) Solairu azpiko estalkipe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariozat edo etxebizitzei lotutako trastelekutzat erabiltzen bada. Bestela, 1,50 metroko garaiera libretik aurrera zenbatuko da.

c) Komunitateko instalazioetarako, atari eta komunikazio bertikaleko nukleoetarako diren azalerak.

d) Trastelekuaren azalera, beti ere, etxebizitza, soto edo teilatupe bakoitzeko bateko proportzioa gainditzen ez baldin badu.

e) metro koadro batetik gorako instalazioen hutsuneak.

90. artikulua.- Eraikuntza dentsitatea

Esparru batean eraiki daitekeen etxebizitza kopurua eta esparru horren azaleraren arteko erlazioa da.

91. artikulua.- Mugak

1. Mugak lurzatia mugatzen duten lerro perimetralak dira.

2. Lurzatiaren eta horrek toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga. Aurreko mugaren bestaldeko muga da atzeko muga. Beste muga guztiak alboetako mugak dira.

3. Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

Artículo 87.- Tipologías edificatorias básicas

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas atendiendo a la ubicación del edificio dentro de la parcela:

a) Edificio aislado: el 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 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.

c) Edificación entre medianeras, el que estando construido en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con uno de los linderos laterales.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

Artículo 88.- Superficie edificable total y coeficiente de edificabilidad

1.- 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.

Puede venir señalada mediante un cifra en metros cuadrados constantes o fijos o mediante el coeficiente de edificabilidad.

2.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen tres formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad Bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito, polígono o unidad de actuación.

c) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal, la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de ámbito, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la correspondiente a los Sistemas locales.

3.- La edificabilidad se desglosa en las edificabilidades parciales correspondientes a los usos permitidos.

Artículo 89.- 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 diáfanas porticadas de uso público, que no podrán ser objeto de cerramiento posterior.

b) La superficie de planta bajo cubierta o entrecubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas. En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros.

c) Las superficies destinadas a instalaciones comunitarias, portales y núcleos de comunicación vertical.

d) Las superficies de los trasteros, siempre que no se exceda la proporción de uno por vivienda, en plantas sótano o bajo cubierta.

e) Los huecos de instalaciones superiores a 1 m².

Artículo 90.- Densidad edificatoria

Es la relación entre el nº de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo.

Artículo 91.- Linderos

1.- Linderos son las líneas perimetrales que determinan 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 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.

92. artikulua.- Mugen gehienezko eta gutxienezko neurriak Arau hauetako edo garatzen diren planek zehazten dituztenak dira. Ez dago egiterik ezarritako parametroa betetzen ez duen lurzati banaketa edo gehitzerik.

93. artikulua.- Gutxienezko lurzati eraikigarría

Arau hauetako edo arauak garatuko dituzten planek lurzorua mota guztietarako ezarritako gutxienezko lurzatia da. Beraz, azalera txikiagoko lurzatietan ezin da ezer eraiki.

94. artikulua.- Gutxienezko lurzatia

Arau hauetako edo beren garapenerako planetan zehaztutako da. Arau Subsidiario hauetako behin betiko onartu eta gero eratutako lurzati berriek izan beharreko gutxienezko azalera adierazten du.

95. artikulua.- Eraikuntzaren eta lurzatiaren arteko erlazioa

Eraikuntzak dituzten finkak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi beharko da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu; banandutako zatia jabetza eta erabilera publikorako erabiltzekotan izan ezik.

96. Artikulua.- Lerrokadurak.

Espazio publikoak eta pribatuak, edo espazio publikoak euren artean banatzen dituen lerro edo mugak dira.

Bestelako definizio fisikorik ez dagoen bitartean, lurzatiaren itxidurako lerroa joko da lerrokaduratzat.

97. Artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoak.

Lurretik altxatuta, eraikinak bertikalki duen proiekzio bertikalak zehazteko eta eraikinaren garaiera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestraren bestelako definiziorik ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatzeko obra burutu aurretitik lurreko guneeak duten garaiera erlatiboa da.

98. artikulua.- Eraikuntza erreferentziak.

Arau Subsidiarioen erregulazioan eraikuntzen erreferentzia hauetako erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, partzela mugatzen duena.

b) Fatxada-planoa: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikalak bereizten dituen planoa edo plano bertikalak. Fatxada-planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza-elementu guztiak hartzentzu ditu, lerrokadurekiko irtengune eta teilatu-hegal eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntza-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoak, albokoak edo atzekoa izan daiteke, zein mugatara begiratzentzu duen.

d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma-atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri (edo ez), partzela bat bere partzela mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

99. artikulua.- Mugetarainoko distantzia

1. Fatxadako puntu bakoitzen eta erreferentziako muga hurbilaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2. Gerta daiteke arauak, eraikuntzatik alboetako nahiz atzeko mugetaraino gorde beharreko tarteak arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, partzelaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tarteak neurteean, hiru irizpide hauetako dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitaterik onena lortzea; eta c) partzelak albait toki irekirkir handiena izatea.

100. artikulua.- Atzeraemangunea

1. Eraikinen lerroaren eta lerrokaduraren arteko lur zerrendaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxienezko balioa izan ditzake.

Mugetarainoko tarteak neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzeraemangunea ere.

Artículo 92.- Dimensiones máximas y mínimas de linderos

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 93.- Parcela mínima edificable

Es la establecida por estas Normas o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Artículo 94.- Parcela mínima

Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan, e indican la superficie mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 95.- 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.

Artículo 96.- Alineación

Línea o frontera que separa los espacios públicos de los privados o los privados entre sí.

En ausencia de otra definición física de la alineación se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela.

Artículo 97.- Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 98.- Referencias de la edificación

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella, separa una parcela de la colindante, coincidiendo o no con el lindero lateral.

Artículo 99.- Separación a linderos

1.- Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 100.- Retranqueo

1.- Es la anchura de la faja 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. Eremuetako arau espezifikoan kontrakorik azaltzen ez den bitartean, behe solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzeraemanguneei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

101. artikulua.- Sakonera eraikigarria

Orube batean fatxada baten lerrokadura eta barruko espacio edo beste fatxada baten lerrokaduraren artean dagoen distantzia da.

Arautegiak bideetako lerrokadura eta orube bateko eraikuntza bateko atzoko fatxadaren artean ezartzen duen distantzia da.

102. artikulua.- Eraikuntzaren hididura eremuia

Arautegiak ezartzen dituen kokapen parametroak aplikatzearen ondorioz, eraikina kokatu daitekeen eremuia da.

103. Artikulua.- Hartu daitekeen azalera eta hartzan den azalera.

1. Hartu daitekeen azalera da eraikuntzak hartu dezakeen lurzatioko zati eraikigarriaren azalera.

2. Horren zenbatekoa gehienezko okupazio koefizienteaz adieraz daiteke. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lurzatiaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da.

Okupazio koefizienteak gehienezko okupazioa adierazten du; alabaina, parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehienezko okupazioa.

3.- Hartutako azalera lursailaren lurrazen gainean fatxadaren planoen barruan sartutako eraikuntza guztiaren proiekzio bertikalak definitzen duena da.

104. artikulua.- Jatorrizko kota.

1. Plangintzak jartzen du eta garaiera neurten non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurrik bat egiten duten erdigunearen kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Fatxada bat baino gehiago dauzkaten eraikinetan, kokapen altuena daukan fatxadako erdiko puntuaren nibelazio kota joko da jatorrizko kotatzat.

105. artikulua.- Eraikinaren garaiera

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalarainoko edo goiherainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurterakoan definizio hauek izango ditugu:

a) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko aldea eta eraikinaren fatxadaren planoa elkartzen diren generaino dagoen garaiera.

b) Garaiera, guztira: eraikineko goihabe garaieneraino dagoen distantzia.

c) Hegalaren garaiera: teilatu-hegalaren muturreko puntu behereneraino neurutako garaiera.

2. Gehienezko garaiera: planeamenduak edo tokian tokiko baldintzek eraikinaren garaierarako jarritako mugako balioa.

Maldan eraikitzen diren eraikuntzetarako sestraren gainetik gehienezko garaiera hori metro bat gainditu ahal izango da muturretan. Gaineratik hori ez gainditzeke, eraikina mailakatu egin beharko da eta ateratzen den tarte bakoitzeko erdigunean gehienezko garaiera neurtuko da.

3. Garaiera neurteko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabilitzen direnean, biak izango dira gehienezko onargarriak.

4. Garaieraren baldintzetan gehienezkoa bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela garaiera horretara arte heldu gabe eraikitzea. Hala ere, udalak gehienezko garaierara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitzo.

106. Artikulua.- Solairu-kopurua.

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) dira.

107. artikulua.- Onartutako garaieratik gorako eraikinak.

1. Erlaitzaren gehienezko garaieratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira goiko erlaitz edo teilatu-hegalen planotik irten eta gehienez %50eko malda izango dute.

b) Teilatu lauak egiteko baimena ematen denean, karelek gehienez 1,45 metro izango dituzte garaiera eraikuntzako erlaitz edo teilatu-hegalaren beheko planotik zenbatzen hasita.

2.- Salvo indicación en contrario en las normas específicas de las zonas, 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 101.- Fondo Edificables

Distancia que existe en un solar entre la alineación a una fachada y la alineación a un espacio interior o a otra fachada

Distancia, establecida por la normativa, entre la alineación a viario y la fachada posterior de una construcción en un solar.

Artículo 102.- Área de movimiento de la edificación

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición fijados por la normativa

Artículo 103.- Superficie ocupable y ocupada

1.- Se entiende por superficie ocupable la de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2.- Su cuantía se señala mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3.- La superficie ocupada es la definida por la proyección vertical de toda la edificación inserta dentro de los planos de fachada sobre el terreno de la parcela.

Artículo 104.- Cota de origen

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota del punto medio de la fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2.- En los edificios con varias fachadas, se considerará cota de origen la cota de nivelación del punto medio de la fachada que se sitúe a mayor altura.

Artículo 105.- Altura del edificio

1.- Es la medida desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre, 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 con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2.- Altura máxima: Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.

Para los edificios que se construyan en pendiente se permitirá rebasar dicha altura máxima sobre rasante en 1 m. más en los extremos. Con objeto de no sobrepasar este excedente, habrá de escalonarse el edificio midiéndose la altura máxima en el punto medio de cada uno de los tramos resultantes.

3.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambos habrán de respetarse a la vez como máximo admisible.

4.- En los casos que se señale como condición de altura solo 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 que se entienda que de lo contrario se estaría agrediendo a la imagen urbana

Artículo 106.- Número de plantas

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 107.- 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 alero o cornisa de la edificación con una pendiente máxima del 50%.

b) Cuando se autoricen cubiertas planas, los antepechos tendrán una altura máxima de 1,45 m desde el plano inferior del alero o cornisa de la edificación.

c) Igogailuen Makinariaren kutxen eta eskaileretako kutxen erre-mateek ezingo dute guztia 3,80 metro baino gehiago izan garaieran azken solairuko forjatu edo teilatu-hegalaren garaieratik gora.

2. Halaber, gehienez baimentzen den inguratzalietik gora aireztapen edo keak ateratzeko tximiniak baimentzen dira, baita berogailuak eta aire girozaileak, antenak, tximistorratzak eta eguzki panelak ere, eta horiek ondo funtzionatzeko Eraikuntzako Arau Teknologikoek edo beste sektoreko arautegi aplikagarriren batek ezartzen dituen garaierak izango dituzte.

3. Eremuko Arau espezifikoek aurretik transkribatutako parametroak modu xehakatuan arautuko dituzte.

108. artikulua.- Solairuen garaiera librea.

Solairu bateko bukatutako sabaitik bukatutako lurzoruko goiko azalera dagoen distantzia bertikala da.

109. artikulua.- Solairua.

1. Estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2. Arau Subsidiarioek solairu mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

a) Sotoa: Sotoa da sabaia eraikuntzaren jatorrizko kota baino beherago daukan solairua. Garaiera librea, gutxienez, 2,40 metrokoa izango da.

b) Erdisotoa: Lurreko planoa jatorrizko kota baino beherago eta sabaia kota hori baino gorago dauzkana baina metro bateko garaiera gainditzen ez duena da. Garaiera librea, gutxienez, 2,40 metrokoa izango da.

c) Behe solairua: Sabaiko planoa jatorrizko kotaren gainetik metro batera daukan solairua da.

d) Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren garaiera librea erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien araberakoa izango da.

e) Atikoa: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta erakinaren gainerako fatxada planoetatik bereiziak izaten ditu fatxadak.

f) Estalkipea: azken solairuaren forjaren goiko aldearen eta estalki makurreko eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko solairua.

2. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK

110. artikulua.- Definizioa

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearen eraikuntzari eta gainerako hiri-eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira baldintza estetikoak.

111. artikulua.- Aplikazioa.

Udal lizenziei atxikitako jarduera guztiei aplikatzen zaizkie baldintza estetikoak.

Baldintza estetikoak kapitulu honen bidez eta planeamendu-zona edo/eta eremuei buruzko arau partikularren bidez arautzen dira.

112. artikulua.- Hiriko estetika babestea.

1. Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dago-kienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketen jarduerek Udalaren irizpideen araberakoak izan beharko dute.

2. Eraikuntza esku-hartzea egokia dela ziurtatzeko, Udalak inguruaren gaineko inpaktuari buruzko analisia exijitu ahal izango du, eta kale edo plazent dokumentu grafikoak erabili ahalko dira baita ikusi daitezkeen tokietatik ere.

113. artikulua.- Fatxadak

1. Baimendutako bukaerak, oro har, harri naturalak, ageriko adreiliuak, harrizko xaflak eta motrailuak izango dira. Fatxaden akaberan ez da haizu izango agerian egoteko baldintzak biltzen ez dituzten materialez egindako paramentua zarpiau eta pintatu gabe uztea.

c) Los remates de las cajas de escaleras y cajas de Maquinaria de Ascensores, no podrán sobrepasar una altura total de 3,80 m sobre la altura de cornisa o forjado última planta.

2.- Así mismo, por encima de la envolvente máxima autorizada se permiten las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como antenas, pararrayos, paneles solares, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación u otra normativa sectorial de aplicación.

3.- Las Normas específicas de zona, regularán de forma particularizada los parámetros anteriores transcritos.

Artículo 108.- Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del suelo terminado y la inferior del techo terminado de un planta.

Artículo 109.- Planta

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella que, tiene su techo por debajo de la cota de origen del edificio. La altura libre no será inferior a 2,40 m.

b) Semisótano: es aquella que tiene el plano de suelo por debajo de la cota de origen y el plano de techo por encima de dicha cota, pero sin sobrepasar la altura de 1 m. La altura libre no será inferior a 2,40 m.

c) Baja: planta que tiene el plano de techo por encima de 1 mt sobre la cota de origen.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f) Bajocubierta: planta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 110.- 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 111.- Aplicación

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las zonas y/o ámbitos de planeamiento.

Artículo 112.- Salvaguarda de la estética urbana

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2.- Al objeto de poder asegurar que resulta adecuada la intervención constructiva, de que se trate, el Ayuntamiento podrá exigir 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.

Artículo 113.- Fachadas

1.- Los acabados permitidos son en general las piedras naturales, los ladrillos cara-vista, los aplacados pétreos y los morteros, no autorizándose la terminación de fachadas sin rasear ni pintar de paramentos constituidos por fábricas de materiales que no reúnen condiciones para quedar vistos.

Alboetako eta atzeko fatxaden taxuera fatxada nagusiarenarekin bat etorriko da material, gainazal, kolore eta gainerako ezaugarrietan.

Bere ezaugarriak direla eta mehelinak agerian geratzen baldin badira, gainontzeko fatxadetan erabilitako antzekoak diren konposizio, material, gainazal eta koloreak erabili beharko dira.

2. Fatxadak aldatzea.

- Katalogatu gabeko eraikinetan, dagoen fatxada baten ezaugariak alda daitezke, betiere dagokion proiektuaren arabera, baldin eta multzo arkitektonikoaren emaitza eta teknikari eskudun batek sinatutako proiektu baten arabera, mugakideekiko harreman oreaktsua ziurtatzten bada.

- Dauden zabaltzak edo balkoiak itxeko baimena eman daiteke, fatxada osoaren proiektu batean xedatutakoaren arabera. Proiektu hau eraikinaren komunitateak edo jabeak aurkeztu behar du.

- Zabaltzak edonola itxi diren eraikinen kasuan, udalak jabeei itxitura horiek diseinu bakar bat egokitzeo eska diezaieke.

114. artikulua.- Behe solairuen tratamendua.

Eraikuntzetako behe solairuan eragina duten obrak gainerako fatxada errespetatz egin behar dira.

115. Artikulua.- Balkoiak, terrazak eta behatokiak.

1. Balkoia dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa da, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoko alderantz luzatzen da, gehienez 0,60 metro ditu zabaleran, eta luzeran aldiiz, gehienez 1,40 m ditu. Balkoi kontzeptuak ez du loturrik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikuntzako babes elementuen diseinuarekin.

Terraza fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea da, azken kasu horretan baldin aurreko idatz-zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Barrura sartzen den terrazak galeria irekia edo etxe-egutera du izena.

Behatokia dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa da, eta kanporantz ateratzen da, kristalezkoa da, eta gehienez 2,50 metro ditu luzeran eta 1,00 metroko hegala dauka.

2. Sartuta dauden terrazen sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da.

3. Hegalek ezingo dituzte arautegian atzeraeramangunerako eta mugetarako ezartzen diren mugak gainditu.

4.- Hegalak alboan dauden lursailetatik bananduta egongo dira, eta banaketa gutxienez irtenunearren luzera berekoa izango da eta ez da metro bat baino gutxiagokoa izango.

5.- Fatxadaren aurreko kale edo espacio libre publicoaren zabalera fatxadatik perdendikularki neurtutako zortzi metrok beherakoa baldin bada, irtenune eta hegal guztiak debekatuta egongo dira.

116. Artikulua.- Balkoi, terraza eta behatokien garaiera

Eremu bakoitzeko arautegi espezifikoak bestelako mugarrak jartzen ez baldin badu, lerrokadurari dagokionez baimentzen diren hegalak espaloia edo errepidearen sestraren gainetik 3,50 metrora kokatuko dira.

117. artikulua.- Ataria eti erakusleihoiak

Beheko solairuan inolako irtenunerik ez da nabarmenduko kanpo-lerrokaduratik, ez merkatitzako lokaletako apaingarririk, ez ataririk, ez beste ezein elementu. 0,75 m baino zabalera txikiagoa daukaten espaloietan ezingo da inolako irtenunerik jarri.

118. artikulua.- Eguzki oihalak

Eguzki oihal mugikor guztiak, eta beren alde guztiak, baita egiturak ere, espaloien sestratik 2,50 metroko altuerara egongo dira gutxienez. Irtenunea, kanpoko lerrokadurari dagokionez, ezingo da 2,50 metro baino gehiagokoa izan, eta kasu guztieta errespetatuko dira dauden zuhaitzak.

119. artikulua.- Errrotuluak

Lehen solairuaren zorutik gora ezin izango da fatxadetan argi edo beste ezein eratako errrotulurik jarri udalerri osoan.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con composiciones, materiales, texturas y colores similares que los correspondientes a las fachadas principales.

En el caso de que por sus características queden medianeras a la vista, estas deberán de tratarse con composiciones, materiales, texturas y colores similares a las del resto de las fachadas.

2.- Modificación de fachadas

- En los edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes de acuerdo a un proyecto firmado por técnico competente.

- 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.

- 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.

Artículo 114.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 115.- Balcones, terrazas y miradores.

1.- 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 no superior a 0,60 m y longitud no superior a 1,40 m. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

Se entiende por terrazas los espacios entrantes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuyas dimensiones no superan 2,50 m de longitud y 1,00 m de vuelo.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

3.- Los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y sepa linderos

4.- Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 1 metro.

5.- En el caso de que la anchura de la calle o espacio libre público a la que de frente la fachada correspondiente sea igual menor a ocho metros medidos en la perpendicular a dicha fachada, se prohibirán todo tipo de salientes o vuelos.

Artículo 116.- Altura de los balcones, terrazas y miradores

Salvo otras limitaciones de la normativa específica de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación se situarán a una altura sobre la rasante de acera o calzada de 3,50 m.

Artículo 117.- Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 0,75 m, no será permitido saliente alguno.

Artículo 118.- Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera 2,50 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 119.- Rótulos

Se prohíben expresamente los rótulos luminosos en todo el municipio y los de cualquier otro tipo en fachadas por encima del nivel de suelo de Planta Primera.

Errotuluak, dilindan jarriak, fatxadarekiko perpendikularrak izango dira eta sestratik, gutxienez, hiru metro gora egongo. Errotuluak, gutxienez, lau metro eta erditik 4,50 metrora jarriko dira eta 0,5 m irten ahal izango da fatxadatik.

120. artikulua.- Hesiak

1. Eraiki ez diren orubeak lerrokadura ofizialean kokatutako hesi iraunkorrez inguratzen beharko dira. Hesiek bi (2) eta hiru (3) metro bitarteko garaiera izango dute eta beren egonkortasuna eta egoera ona bermatzen duten materialein fabrikatuta egongo dira.

2. Hiriko lurzoruan lurzatiak horma itsuz itxi ahalko dira, horma horiek gehienez 0,50 metro izango dituzte garaieran, eta kasuan kasu, tokiarekin estetikoki bat datozen babesgarri argiz osatu ahalko dira, metalezko sareekin, landarezko pantailekin edo antzeko irtenbideekin, eta garaieran gehienez 1,80 m izan ahalko dituze.

Eraikin bakartuak salbuetsita daude, bere erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura eraikinaren beharrei egokituko zaie.

3. Pertsonei edo animaliei lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez ixtea ez da inola ere baimenduko.

4. Lurzoru urbanizaezinan finketako itxiturak egiteko material hauek baino ez dira erabiliko: txarrantxa eta sarea. Itxiturak gehienez metro bat garai izango dira, artikulu honetako 2. idatz-zatiko azken paragrafoan azaldutako kasuan izan ezik.

121. artikulua.- Arboladía babestea

1 .- Gune publikoan dauden zuhaitzak, berdegunetzat edo aisiaidiko eta denbora liberako esparrutzat hartu ez arren, babestuta eta egoera onean egon behar dira. Ezinbestez zuhaitz batzuk kentzea beharrezkoa denean, eragina gazteenetan eta txikienetan bakarrik izan dezan lortzea izan behar da helburua.

2 .- Gune publikoetan galtzen diren arbola guztiak berehala ordezkatu behar dira.

3 .- Bide publikoen ondoko atzeraemangune zerrendetan landare espezieak landatu behar dira, zuhaitzak bereziki, eraikinak edozein erabilera izanik ere, baldin eta atzeraemangune osoa oinezkoen zirkulaziorako eta eraikinerako sarbiderako espazioen trazatuak hartzen ez badu.

4 .- Gaur egun dauden patio edo espacio libre lorategidunek, publikoek edo partikularrek, landaketak egoera egokian mantendu beharko dituzte, tamaina dena delakoa izanda ere.

5 .- Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokenean, publiko zein pribatua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek irauten duten bitartean, hurrengoa eskatu eta ziurtatu behar da: zuhaitzen enborri gutxienez ehun eta laurogei zentimetrotan (180 cm) estaldura tingo egokia ematea, kalte edo narriadarurik izan ez dezaten.

6 .- Narriadura edo bestelako arrazoiak direla kausa, bide publikoetan dauden zuhaitzak desagertzen direnean, zuhaitz horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezkatze hori desagertutako espezie berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako zuhaitzen ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

122. artikulua.- Inguru kontuan hartzea.

1 .- Lurraren topografia, inguruko landareak, eta lurrak erlaitzakin, bidarriekin eta beste elementu bisual batzuekin duten lotura kontuan hartuta egin behar dira eraikin berriak; era berean, kontuan hartuta egin behar dira eraikinak inguruarekiko izango duen begi-inpaktua eta eremuaren profila, bai eta nolako eragina izango duten ondoko eraikinak eguzkiaren argiztapenari eta aireztapenari dagokionez ere. Bestalde, bide publikoari dagokionez, eta horrekin harremanetan, ikusi behar da nola egokitzen den eremuko tipologiara eta materialetara, eta nola txertatzen den herriko gainerako parametroetan.

2 .- Udalak eska dezake baimen-eskariarekin batera honako dokumentazio hau ere aurkeztea: gaur egungo egoera kontuan hartuta, bistaratze-ikerketa eta herriko paisaiarena, eta, etorkizunari begira, nola geratuko den egingo den eraikina.

Los rótulos que vuelan serán perpendiculares a fachada y estarán por encima de 3 m sobre cada punto de la rasante. Su frecuencia no será superior a uno por cada 4,50 m de fachada, siendo su vuelo máximo de 0,5 m.

Artículo 120.- Vallados

1.- Los solares no edificados, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con material que garantice su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- En suelo urbano las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos con altura máxima de 0,50 m de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, mallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 1,80 m.

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.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4.- En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con alambre de espino o malla de 1 metro de altura máxima, salvo en el supuesto señalado en el último párrafo del apartado 2 de este artículo.

Artículo 121.- Protección del arbolado

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 122.- Consideración del entorno

1.- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

1. Atala. Baldintza orokorrak

123. artikulua.- Definizioa

Eraikinen kalitate- eta higiene-baldintzak dira eraikuntza era egokian burutu dela eta pertsonek lokal horiek erabiltzeko osasun-garritasun-neurriak bermatzeko ezarri direnak.

124. artikulua.- Aplikazioa.

Kalitate eta higienearen baldintzak eraikuntza guztiei aplikatu behar zaizkie, bai solairu berrikoei, baita birgaiketa edo erreformak dauzkatenei ere.

125. artikulua.- Baldintzapen orokorra.

Eraikuntzek hurrengo artikuluetaen adierazten diren baldintza partikularak betetzeaz gain, orobat, garatzen dituzten proiektuak lantzen diren unean indarrean dauden Arautegi, Sektoreko Eraikuntzaren Kalitaterako Oinarritzko Arauak beteko dituzte.

2. Atala. Baldintza bereziak

126. Artikulua.- Egoitza-Eraikuntzen Baldintzak.

1.- Egoitzen eraikuntzen baldintzak autonomia erkidegoko arautegiak babes ofizialeko etxebizitzetarako ezartzen dituzten baldintzetara egokituko dira.

2.- Obra baimena emateko beharrezkoa izango da dagokion elkargoaren oniritzia jaso duen proiektu tekniko bat aurkeztea.

127. Artikulua.- Energetikoa ez den Ekoizpenerako diren eraikuntzen baldintzak.

Obra baimena emateko beharrezkoa izango da dagokion elkar-goaaren oniritzia jaso duen proiektu tekniko bat aurkeztea.

Ekoizpen erabilera tarako diren eraikinetarako beharrezkoia izango da emango zaien erabilera espezifikazioak garatzen dituen edo desegokitasunaren justifikazioaren jardueraren proiektua aurkeztea. Ezingo zaie obra baimenik eman administrazio eskudunek onetsitako derrigorrezko jarduera proiektua ez daukaten eraikuntza proiektuei.

Negutegiak beheko solairuan soilik egingo diren eraikuntzak izango dira.

Abereen bordeak solairu bakarreko altuera izango dute eta barruan ezingo dute banaketarik izan. Horiek eraikuntza ezaugarri tipologiko, eta eraikuntzako, material tradizionalen, harlangaitz, egurrezko egitura eta teila arabiarren ezaugarrietara egokituko da.

128. Artikulua.- Industriako Ekoizpenerako diren eraikuntzen baldintzak.

Obra baimena emateko beharrezkoia izango da dagokion elkar-goaaren oniritzia jaso duen proiektu tekniko bat aurkeztea.

Ekoizpen erabilera tarako diren eraikinetarako beharrezkoia izango da emango zaien erabilera espezifikazioak garatzen dituen edo egokitasunaren justifikazioaren jardueraren proiektua aurkeztea. Ezingo zaie obra baimenik eman administrazio eskudunek onetsitako derrigorrezko jarduera proiektua ez daukaten eraikuntza proiektuei.

129. Artikulua.- Hirugarren Sektoreko Erabilerarako diren Eraikuntza eta Lokalen baldintzak.

1. Baldintza komunak.

Obra baimena emateko beharrezkoia izango da dagokion elkar-goaaren oniritzia jaso duen proiektu tekniko bat aurkeztea.

Hirugarren sektoreko erabilera tarako diren eraikin edo lokale-tarako beharrezkoia izango da emango zaien erabilera espezifikazioak garatzen dituen edo desegokitasunaren justifikazioaren jardueraren proiektua aurkeztea. Ezingo zaie obra baimenik eman administrazio eskudunek onetsitako derrigorrezko jarduera proiektua ez daukaten eraikuntza proiektuei.

Jarduera bakoitzaren sektoreetako arautegi desberdinak betetzeari kalterik egin gabe, publikoa denbora jarraituan egongo dela aurrez ikusten den lokalek komunak edukiko dituzte, bertain, komunaurrea izango du lokala eta komunak banatzeko, eta sarbideko arautegia beteko dute.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1^a. Condiciones Generales

Artículo 123.- Definición

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquéllas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 124.- Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a todos los edificios, tanto de nueva planta como de rehabilitación o reforma.

Artículo 125 Condicionamiento general.

Las edificaciones además de cumplir las condiciones particulares que se señalan en los artículos siguientes cumplirán, así mismo, cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes en el momento de elaboración de los proyectos que los desarrolle.

Sección 2^a. Condiciones Particulares

Artículo 126.- Condiciones para las Edificaciones Residenciales

1.- Las condiciones de los edificios residenciales se ajustarán a las establecidas por la normativa autonómica para viviendas de protección oficial.

2.- Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por colegio profesional correspondiente.

Artículo 127.- Condiciones de las edificaciones destinadas al Uso de Producción no energética

Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

Los edificios para uso productivo requerirán el correspondiente proyecto de actividad que desarrolle las especificaciones del uso al que van a ser destinados o la justificación de su improcedencia. No se podrán conceder licencias de obra a proyectos constructivos que no dispongan del preceptivo proyecto de actividad aprobado por las administraciones competentes.

Los invernaderos serán construcciones desarrolladas en planta baja únicamente.

Las bordas de ganado tendrán una sola planta de altura, y no podrán tener compartimentación interior. Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales tradicionales, mampostería de piedra, estructura de madera y teja árabe.

Artículo 128.- Condiciones de las edificaciones destinadas al Uso de Producción Industrial

Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

Los edificios para uso productivo requerirán el correspondiente proyecto de actividad que desarrolle las especificaciones del uso al que van a ser destinados o la justificación de su procedencia. No se podrán conceder licencias de obra a proyectos constructivos que no dispongan del preceptivo proyecto de actividad aprobado por las administraciones competentes.

Artículo 129.- Condiciones de las Edificaciones y Locales de Uso Terciario

1. Condiciones comunes

Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

Los edificios o locales para uso terciario requerirán el correspondiente proyecto de actividad que desarrolle las especificaciones del uso al que van a ser destinados o la justificación de su improcedencia. No se podrán conceder licencias de obra a proyectos constructivos que no dispongan del preceptivo proyecto de actividad aprobado por las administraciones competentes.

Sin perjuicio del cumplimiento de las distintas normativas sectoriales de cada actividad los locales donde se prevea una estancia continuada de público contarán con aseos con anteaseo previo de separación con el local, ajustados a la normativa de accesibilidad.

Lokalek gutxinez honako zerbitzu hauek izango dituzte:

- 50 m²-ko azalera eraikia gehienez: garbigela bat, bertan komun bat eta konketa bat egongo dira, eta dagokion komunaurreak lokaletik bereiziko du.
- 200 m²-ko azalera eraikia gehienez: garbigela bi, bertan komun bat eta konketa bat egongo dira, eta dagokion komunaurreak lokaletik bereiziko du.
- 200 m²-tik gorako azalera eraikia: aurreko hornidurari komun bat eta konketa bat gehituko zaio 100 m² edo tarte bakoitzeko.

Osaketa eta materialak. Merkataritzarako eta bulegoetarako erabiliko diren lokalek kokatzen diren eraikinaren fatxadarekin koherentzia mantenduz jarriko dituzte beren fatxada, erakusleihos eta publicitateko deigarriak.

Kanpoko materialek beren erabilera publikorako adinako duintasuna izango dute.

2. Bulego Profesionalen Baldintza Partikularrak.

Sotoak. Beheko solairuaren erabilera hori sotoko solairura ere hedatu ahal izango da, baina biltegi, agiritegi, edo kutxa gogor, etab. moduan soilik erabili ahalko dira, hau da, lanpostu finkoak suposatzen ez dituzten erabilera eman ahalko zaizkio.

3. Denden Baldintza Partikularrak.

Sarbideak eta Sotoak. Bulegoetako erabilera xehakaturako arautakoa beteko da.

Baldintza bereziak. Handizkako merkatuaren edo instalazio handien kasuan, industriako erabilera rako ezarri diren baldintza orokorrak beteko dira.

4. Jolaserako erabiltzen diren tokien Baldintza Partikularrak.

Lokalek Ikuskizun Publiko eta Jolaserako Jardueren Poliziaren Arautegi Orokorreko abuztuaren 27ko 2816/1982 E.D. bete beharko dute.

Udalak dauden arauen eta arau hauen osagarriak diren Ordenanzak eman ahalko ditu ingurumena, banaketa, higienea, airez-tapena eta segurtasunarekin eta sute, zarata, dardara eta beste arlo gogaikarri batzuen kontrako babesari buruz existitzen diren arau espezifikoak osatu eta hedatzeko.

Komunak. Establezimendu publiko gisa sailkatutako lokal guztiak eduki beharko dituzte zerbitzu sanitarioak, emakume eta gizonentzako espazio bereziak izango dituzte, eta horrez gain, bakoitzean sartzeko ataria izango dute.

Sotoak. Establezimenduaren erabilera ezingo da sotoko solairura hedatu, eta biltegiak egokitzea soilik baimenduko da.

130. Artikulua.- Ostatu gisa erabiltzekoak diren Eraikuntzen Baldintzak.

Obra baimena emateko beharrezkoa izango da dagokion elkar-goaaren oniritzia jaso duen proiektu tekniko bat aurkeztea.

Ostatu gisa erabiliko diren eraikinetarako beharrezkoia izango da emango zaien erabileraen espezifikazioak garatzen dituen edo desegokitasunaren justifikazioaren jardueraren proiektua aurkeztea. Ezingo zaie obra baimenik eman administrazio eskudunek onetsitako derrigorrezko jarduera proiektua ez daukaten eraikuntza proiektuei.

131. Artikulua.- Komunitatearen Ekipamenduaren Erabilera Globalaren Baldintza Orokorrak.

Obra baimena emateko beharrezkoia izango da dagokion elkar-goaaren oniritzia jaso duen proiektu tekniko bat aurkeztea.

Ekipamendu gisa erabiliko diren eraikinetarako beharrezkoia izango da emango zaien erabileraen espezifikazioak garatzen dituen edo desegokitasunaren justifikazioaren jardueraren proiektua aurkeztea. Ezingo zaie obra baimenik eman administrazio eskudunek onetsitako derrigorrezko jarduera proiektua ez daukaten eraikuntza proiektuei.

132. Artikulua.- Lehen sektoreko errekurso ez energetikoak ekoizteko erabiltzekoak diren eraikuntzen baldintzak.

Ekoizpenerako erabiliko diren eraikuntzetarako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Los locales dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:

- Hasta 50 m² de superficie construida: un aseo con un inodoro y un lavabo, separados del local con su correspondiente anteaseo.
- Hasta 200 m² de superficie construida: dos aseos con un inodoro y un lavabo, separados del local con su correspondiente anteaseo.
- A partir de 200 m² de superficie construida: se aumentará la dotación anterior con un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción.

Composición y materiales. Los locales de uso comercial y oficinas compondrán sus fachadas, escaparates y reclamos publicitarios en coherencia con la fachada del edificio donde se sitúen.

Los materiales exteriores tendrán la dignidad suficiente para el uso público a que sirven.

2. Condiciones Particulares de las Oficinas y Despachos Profesionales

Sótanos. Se autoriza la extensión de este uso de la planta baja a la planta de sótano pero únicamente para su habilitación como almacén, archivo, o cajas fuertes, etc., que no implique la situación de puestos fijos de trabajo.

3. Condiciones Particulares de los Comercios

Accesos y Sótanos. Se acatará lo regulado para el uso permitido de oficinas.

Condiciones Especiales. En los supuestos de mercados al por mayor o de grandes instalaciones, se acatará lo dispuesto en las condiciones generales del uso industrial.

4. Condiciones Particulares de los Establecimientos de Recreo

Los establecimientos deberán cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas R.D. 2816/1982 de 27 de agosto

El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas complementarias a las existentes y a las presentes Normas que completen y amplíen las regulaciones específicas referidas a condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación y aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos, vibraciones y otras molestias.

Aseos. Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoritas y caballeros con vestíbulo de acceso en cada uno de ellos.

Sótanos. No se autoriza la extensión de uso a la planta de sótano, permitiéndose únicamente la habilitación de almacenes.

Artículo 130.- Condiciones de las Edificaciones destinadas a Hospedaje

Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por colegio profesional correspondiente.

Los edificios para uso de hospedaje requerirán el correspondiente proyecto de actividad que desarrolle las especificaciones del uso al que van a ser destinados o la justificación de su improcedencia. No se podrán conceder licencias de obra a proyectos constructivos que no dispongan del preceptivo proyecto de actividad aprobado por las administraciones competentes.

Artículo 131.- Condiciones Generales de Uso Global de Equipamiento Comunitario

Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por colegio profesional correspondiente.

Los edificios para uso de equipamiento requerirán el correspondiente proyecto de actividad que desarrolle las especificaciones del uso al que van a ser destinados o la justificación de su improcedencia. No se podrán conceder licencias de obra a proyectos constructivos que no dispongan del preceptivo proyecto de actividad aprobado por las administraciones competentes.

Artículo 132.- Condiciones de las Edificaciones destinadas a la Producción de recursos primarios no energéticos

Deberán cumplir las condiciones establecidas para las edificaciones destinadas al uso de Producción

133. Artikulua.- Biltegi gisa eta handizkako merkataritzan erabil-tzeoak diren eraikuntzen baldintzak.

Ekoizpenerako erabiliko diren eraikuntzetarako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

134. Artikulua.- Aparkaleku gisa erabiltzeoak diren eraikuntzen baldintzak.

1. Baldintza komunak.

Obra baimena emateko beharrezkoa izango da dagokion elkar-goaren oniritzia jaso duen proiektu tekniko bat aurkeztea.

Aparkaleku gisa erabiliko diren eraikinetarako beharrezkoa izango da emango zaien erabileraren espezifikazioak garatzen dituen edo desegokitasunaren justifikazioaren jardueraren proiektua aurkeztea. Ezingo zaie obra baimenik eman administrazio eskudunek onetsitako derrigorrezko jarduera proiektua ez daukaten eraikuntza proiektuei.

2.- Garaje Kolektiboa

Garaje oroko sarbideko bide edo pasabidearen gutxienezko zabalera 4 metrokoa izango da, laurogei plaza baino gehiago dauzkaten garajeetan izan ezik, kasu horietan, gutxienezko zabalera 5 metrokoa izango da, edo bestela, bi sarbide independente izango ditu (sarrera eta irteera).

Kanpotiko sarbide guztietan egongo da atea edo arrapala baino lehen gutxienez 5 metroko sakonera izango duen meseta horizontal bat (gehienez %3kok malda izango duena), aipatutako sakonerak ez ditu espaloia edo erabilera publikoko eremuak barne hartuko.

Garajeko arrapalak gehienez, tarte zuzenetan, %16ko aldapa izango dute, eta bihurguneetako tarteetan %12ko malda izango dute.

Arrapalen bihurgunek gutxienez 3 metroko zabalera izango dute eta ardatzean neurtutako bihurgunearren radioa 6 metrokoa izango da gutxienez.

Ilaran eta 45ºtan zeharka dauden aparkalekuetako plazetarako sarbideetako ibilgailuentzako pasabideak 3 metrokoak izango dira; eta zeharkako aparkalekua 90ºkoa baldin bada, 4,5 metroko sarbidea izango du.

Aparkalekuko aurreko alderainoko sarbidea 3 metroko zabalera biren eta 4,50 metro baino gehiagoko ardatzerako radioen bitartez egingo da.

Gutxienezko garaiera librea 2,20 metrokoa izango da, kasu guztietan, eta garaiera hori aparkalekuen atzeko aldeetan soilik murriztu ahal izango da, eta ezingo da 1,50 metrotik beherako izan gehienez 0,60 metroko sakoneran.

Aparkaleku gutxieneke neurri libreak 2,20 x 4,50 metrokoa izango dira, eta espazio horiek ez dira inolako egitura edo instalazioekin okupatuko. Zeharkako aparkalekuetan zabalerari plazaren alboko itxidura bakotzeko 20 cm gehituko zaizkio. Plazan luzetara ilaran dauden aparkalekuetan 5,00 metroraino igoko da. Elbarritasun fisikoren bat daukaten pertsonentzako uzten diren aparkalekuek 3,60 metroko zabaleria izango dute, eta 3,20 metrora murriztu ahal izango da alboetarikoen bat libre daukatenean, hau da, inolako itxidura edo aldamenean aparkalekuko plazarik ez daukatenean.

Lurzoru, sabai eta horma guztiak izango dute akaberako estaldura bat.

Garajearen barruko gasak ondorengo sistema hauetarikoren baten bitartez hustuko dira:

a) Aireztapen naturala: Garaje indibidualetan izan ezik, hutsunean gurutzatutako aireztapena eragiteko moduan kokatuko dira eta ahal izanez gero, lokaleko goiko eta beheko eremuetaen zabalduko dira.

a) Aireztapen behartua: derrigorrez izango da mekanikoa.

3.- Banakako garajeetan

Erabilera eta sarbide bakarreko garajeetan sarbideko pasabideak eta arrapalak, egotekotan, gutxienez 2,70 metro izango ditu zabaleran.

Arrapalaren truina edo itxaronlekua 2,70 m x 3,50 metrokoa izango da, gutxienez ere, eta gehieneko aldapa %6koa izango da. Arrapalen malda ez da %20 baino handiagoa izango

Plaza independenteen azalera gutxienez 4,80 m x 2,60 metrokoa izango da.

Artículo 133.- Condiciones de las Edificaciones destinadas a Almacenes y Comercio Mayorista

Deberán cumplir las condiciones establecidas para las edificaciones destinadas al uso de Producción.

Artículo 134.- Condiciones de los edificios destinados a Apartamiento

1.- Condiciones comunes

Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

Los edificios o locales para uso aparcamiento requerirán el correspondiente proyecto de actividad que desarrolle las especificaciones del uso al que van a ser destinados o la justificación de su improcedencia. No se podrán conceder licencias de obra a proyectos constructivos que no dispongan del preceptivo proyecto de actividad aprobado por las administraciones competentes.

2.- En Garajes Colectivos

La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m, excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

En todo acceso desde el exterior se dispondrá una meseta horizontal (pendiente máxima 3%) de 5 m de fondo mínimo antes de la puerta o rampa, este fondo no incluirá las aceras o zonas de uso público.

Las rampas del garaje tendrá una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%.

Todo giro en rampa se realizará en una anchura mínima de 3 m y el radio de curvatura medido en el eje será de 6 m como mínimo.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45º, serán de 3 m; en caso de aparcamiento en batería a 90º serán de 4,5 m.

El acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura 3,00 m y radios al eje mayores de 4,50 m.

La altura mínima libre será de 2,20 m, en todos los casos, que sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m.

Las dimensiones mínimas libres de la plaza de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 m que no serán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm por cada cerramiento colateral de la plaza. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,00 m. Las plazas de aparcamiento destinadas a personas con minusvalía física tendrán un ancho de 3,60 m, que podrá reducirse a 3,20 m, en el caso de que estén libres en uno de sus lados, sin cerramientos ni otras plazas colindantes.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

La evacuación de gases del interior del garaje, se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilación natural: Excepto en garajes individuales, los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada y preferentemente distribuidos en las zonas altas y bajas de los paramentos del local.

b) Ventilación forzada: será necesariamente mecánica.

3.- En garajes individuales

En los garajes cuyo uso y acceso sea individual deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (si lo hubiese) de 2,70 m.

La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,70 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de las rampas será del 20%.

La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,60 x 4,80 m.

VII. TITULUA. EREMU ETA SEKTORE DESBERDINEN BALDINTZA ESPEZIFIKOAK

1. KAPITULUA.- SISTEMA OROKORRAK

135. Artikulua.- Xedapen Orokorrak

1. Definizioa eta Zedarritza

Sistema Orokorrak udalerriko edo udalerriaz gaindiko komunitate osoaren beharrak asetzeko helburua daukaten azalerak dira.

Sistema Orokoren Lurzorua osatzen dute Antolamenduaren Planoetan mota honetako lurzoruetan jasotzen direnek.

2. Arautegi Espezifikoak

Sistema orokorretako elementuak lotzen diren erabilera bakoitzaren erregulazio partikularra, gauzatzen denan errespetatu beharko diren baldintza orokorrak barne, V. Tituluan, erabileren baldintzei buruzko tituluan, alegia, eta VII. Tituluan jasotzen dira (Eremu eta Sektore Desberdin Baldintza Espezifikoak).

Elementu horietarako egiten diren plan partzialek eta bereziek beti beharko dituzten baldintza horiek.

3. Titulartasuna

Sistema Orokor gisa kalifikatutako lurrak jabetza publikora atxiki beharko dira eta Arau hauek determinatzen dituzten erabilera izan beharko dituzte.

4. Eskuratza

Sistema Orokorrak aplikatu beharreko hirigintzako legerian ezartzen den prozedurari jarraiki eskuratuko dira.

136. Artikulua.- Deskripzioa.

1.- Sistema Orokorrak udalerriko lurra osoki banatzen den hiru Lurzoru motetan kokatzen dira: Hiriko Lurzorua, Urbanizatu daitekeen Lurzorua eta Urbanizatu ezin daitekeen Lurzorua eta horiek ondorengo mota hauetan bildu daitezke:

Komunikazio-sistema orokorra.

Espazio libreen sistema orokorra.

Ekipamenduetarako sistema orokorra.

Oinarizko azpiegituren sistema orokorra.

Uraren sistema orokorra.

2.- Tokiko Sistemen sailkapena Sistema Orokoren sailkapenaren berdin-berdina da.

137. artikulua.- Komunikazioen sistema orokorra.

1. Deskribapena

Komunikazioen sistema orokorra bideen sareko ondorengo elementuek osatzen dute:

Errepideak

A-4212

A-3226

A-3230

Landako eta auzoetako bideak.

2. Erregulazioa

a) Errepideen sarea.

Arabako Lurralte Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua aplikatuko da.

b) Landako eta auzoetako bideen sareak.

Arabako Lurralte Historikoko Landa-bideen erabilera, artapen eta zaintzari buruzko otsailaren 13ko 6/1995 Foru Araua aplikatuko da.

c) Eraikitako inguruaren barruko bideen sarea.

Horiek kokatuta dauden Hiri-Lurzoru eta Lurzoru Urbanizagarriko Sektoretako Eremuetako arautegiak arautzen ditu.

138. Artikulua.- Espazio libreen sistema orokorra.

1. Deskribapena

Espazio libreen sistema orokorra ondorengo espazio hauek osatzen dute:

Oinezkoentzako eremuak: plazak, pasealekuak, etab.

SGEL-AP-1 Manuel Álvarez Plaza

SGEL-AP-2 Frontoiko Plaza

Berdeguneak: parkeak, lorategiak, etab.

2. Erregulazioa

Espazio Libreen Sistema Orokorreko elementuak dagokien Hirigintzako Proiektuen bitartez sortu edo aldatuko dira, eta horretarako, dagokion tramatazioa egin beharko da.

TÍTULO VII. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS DIVERSAS ÁREAS Y SECTORES

CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES

Artículo 135.- Disposiciones Generales

1. Definición y Delimitación

Los Sistemas Generales son las superficies cuyo fin es el de satisfacer las necesidades de toda la comunidad municipal o supramunicipal.

Constituyen el Suelo de Sistemas Generales los terrenos incluidos en esta calificación de suelo en los Planos de Ordenación.

2. Normativa Específica

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título V dedicado a las condiciones de los usos y en el Título VII (Condiciones Específicas de las diversas Áreas y Sectores).

Estas condiciones se respetarán en todo caso por los planes parciales o especiales que para el desarrollo de dichos elementos puedan formularse.

3. Titularidad

Los terrenos calificados como Sistemas Generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso que determinan las presentes Normas.

4. Obtención

La obtención de los Sistemas Generales se efectuará siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 136.- Descripción

1.- Los Sistemas Generales se sitúan en las tres clases de Suelo en las que se divide la totalidad del territorio municipal: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable y se agrupan en las siguientes clases:

Sistema General de Comunicaciones.

Sistema General de Espacios Libres.

Sistema General de Equipamientos.

Sistema General de Infraestructuras Básicas.

Sistema General de Agua.

2.- La clasificación de los Sistemas Locales es idéntica a los de Sistemas Generales

Artículo 137.- Sistema General de Comunicaciones

1. Descripción

El Sistema General de Comunicaciones esta compuesto por los siguientes elementos de la red viaria:

Carreteras

A-4212

A-3226

A-3230

Redes de Caminos Vecinales y Rurales

2. Regulación

a) Red de Carreteras.

Será de aplicación la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

b) Red de Caminos Vecinales y Rurales

Será de aplicación la Norma Foral 6/1995 de 13 de febrero para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

c) Red Viaria Interior de las Áreas Edificadas.

La regulación es la prevista en la normativa de las Zonas de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable en las que se sitúan.

Artículo 138.- Sistema General de Espacios Libres

1. Descripción

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los siguientes espacios:

Áreas Peatonales: plazas, paseos, etc.

SGEL-AP-1 Plaza de Manuel Álvarez

SGEL-AP-2 Plaza del Frontón

Zonas Verdes: parques, jardines, etc.

2. Regulación

La creación o modificación de los elementos del Sistema General de Espacios Libres se realizarán mediante la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que requerirán su oportuna tramitación.

139. Artikulua.- Ekipamendutarako sistema orokorra.

1. Deskribapena

Ekipamendutarako sistema orokorra ondorengo elementu hauek osatzen dute:

Administraziokoak

SGE-AD Udala

Laguntzazkoa eta Sanitarioa

SGE-A Osasun zentroa

Hilerrietakoak

SGE-C Hilerria

Kulturakoa

SGE-CU-1 3. adineko pertsonentzako Gizarte eta Kultur Zentroa.

SGE-CU-2 Erabilera anitzeko Gizarte eta Kultur Zentroa.

SGE-CU-3 Liburutegia

Orokorra

SGE-G Udalaren ordezkapen eta jolaserako zentroa.

Kirulerako.

SGE-D Pilotalekua

Jolasekoak

SGE-RC

Erliejokoak.

SGE-R Eliza

Hiriko zerbitzuak.

SGE-SU-1 Udalaren Biltegia.

SGE-SU-1 Balantza

2. Erregulazioa

a) Dauden Eraikin eta instalazioak

Oro har, Komunitatearen Ekipamenduko eraikin gisa kalifikatuta dauden eraikinak finkatuta geratzen dira eta beren eraikuntzako ordenanza propioaren osaketa bolumétrikoa eta formalia suposatzen dute.

Salbuespen moduan, ekipamenduaren erabilgarritasuna hobetzeko beharrezkoak diren hedapenak gauzatzeko baimena ematen da, baina beharrezkoia izango da aldez aurretik teknikari eskudun batek idatzitako proiektua onestea, eta bertan, dagokion hirigintzako parametoei dagokienez, hedapenaren egokitasuna eta proposatutako irtenbidearen egokitasun urbanistikoa justifikatuko dira.

b) Ekipamendu berriak

Udalak, udalerriaren beharren arabera, erabilera desberdinak hartuko dituen Ekipamendu Orokorreko Eremu bat sortuko du: Hezkuntzarako, Kulturarako, Jolas eta Iuskizunetarako, Sanitarioa eta laguntzarako, Kiroletarako, etab.

140. Artikulua.- Oinarrizko azpiegituren sistema orokorra.

1. Deskribapena

Saneamendu eta Uraren Arazketako sareak, Uraren Hornkuntzaren jasotzeak eta bideratzeak, Energia Elektrikoko lineak eta Eraldaketa Zentroak eta Telefonoaren Sareko lineak barne hartzen ditu.

2. Erregulazioa

Dauden oinarrizko azpiegituren garapenerako ez da gutxieneko parametrorik ezarri, eta exekuzio teknikoko proiektuen bitartez gauzatuko dira dagokien sektoreko Arautegiarekin eta Arau hauetan hirigintzako proiektuetarako aurrez ikusten denarekin.

Oinarrizko azpiegituren sareen trazadura eta elementuen aldaketa edo hedapena, baita azpiegitura berrien exekuzioa ere, teknikari eskudunek idatzitako Plan Berezi eta/edo Proiektu Espezifikoen bitartez burutuko dira.

141. Artikulua.- Uraren sistema orokorra.

1 .- Deskribapena

Udalerririko iturburu, iturri, erreka eta ibaietako osatzen dute.

Labraza Ibai-Errrekastoa eta Trimiño Ibai-Sakana gailentzen dira.

2 .- Erregulazioa

Dagokion Sektoreko Arautegiak zehazten du. Arreta berezia jarriko zaie ibai eta errekaon bazterren Ordenaziorako LAPak itxidura, urbanizazio eta eraikuntzetarako zehazten dituen tarteei. Lurzatiengi itxidurak ibaiaren ibilbideetik 5 metrora egongo dira.

Aipatutako erretiro guztiak Kalifikazio Xehakatuko P05 Planoan daude adierazita.

Artículo 139.- Sistema General de Equipamiento

1. Descripción

El Sistema General de Equipamiento se compone de los siguientes elementos:

Administrativo

SGE-AD Ayuntamiento

Asistencial y Sanitario

SGE-A Centro de Salud

Cementerios

SGE-C Cementerio

Cultural

SGE-CU-1 Centro Socio-Cultural para la 3^a edad

SGE-CU-2 Centro Socio-Cultural de usos múltiples

SGE-CU-3 Biblioteca

Genérico

SGE-G Centro de recreo y representación Municipal

Deportivo

SGE-D Frontón

Recreativo

SGE-RC

Religiosos

SGE-R Iglesia

Servicios Urbanos

SGE-SU-1 Almacén Municipal

SGE-SU-1 Balanza

2. Regulación

a) Edificaciones e instalaciones existentes

Con carácter general los edificios calificados como Equipamiento Comunitario quedan consolidados constituyendo la configuración volumétrica y formal actual su propia ordenanza edificatoria.

, se autoriza la realización de ampliaciones que resulten necesarias mejorar la utilidad del equipamiento, previa aprobación de un proyecto redactado por técnico competente, que justifique la conveniencia de la ampliación así como adecuación urbanística de la solución propuesta a los parámetros urbanísticos que le corresponden.

b) Nuevos Equipamientos

El Ayuntamiento, en función de las necesidades del municipio, creará un Área de Equipamiento Genérico que albergará diferentes usos: Educación, Cultural, Recreativo y Espectáculos, Sanitario Asistencial, Deporte, etc.

Artículo 140.- Sistema General de Infraestructuras Básicas

1. Descripción

Comprende las redes de Saneamiento y Depuración de Agua, las captaciones y conducciones de Abastecimiento de Agua, las líneas de Energía Eléctrica y Centros de Transformación, las líneas de la Red Telefónica.

2. Regulación

Para el desarrollo de las infraestructuras básicas existentes no se fijan parámetros mínimos, realizándose mediante sus respectivos proyectos de ejecución técnica que cumplirán con la normativa sectorial correspondiente así como con lo previsto para los proyectos de urbanización en estas Normas.

La modificación o ampliación de los trazados y elementos de las redes de infraestructuras básicas así como la ejecución de nuevas infraestructuras, se realizará mediante los correspondientes Planes Especiales y/o Proyectos específicos redactados por técnicos competentes.

Artículo 141.- Sistema General de Agua

1.-Descripción

Está constituido por el conjunto de manantiales, fuentes, arroyos y ríos del municipio.

A destacar el Río Arroyo Labraza y el Río Barranco Trimiño

2.-Regulación

Viene determinada por la Normativa Sectorial correspondiente. Se prestará especial atención a las distancias que marca el PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación. Los cierres de parcela se retirarán 5m del cauce del río.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado

2. KAPITULUA.- HIRIKO LURZORUA

1. Atala Baldintza Espezifikoak Eremuka.

Hiriko Lurzorua beren antolamendu xehekatuaren arabera bereizten diren bi esparrutan banatzen da:

Zuzeneko Antolamenduaren esparruaren barruan egoitzen antolamenduko bost eremu sartzen dira: OR.1, OR.2, OR.3, OR.4, OR.5 eta antolamendu mistoa (Biltegiak-Hirugarren sektorea) daukan beste eremu bat sartzen da: OM.1.

Atzeratutako Plangintzako Esparruaren barruan Barneko Erreformarako Plan Berezi bat idatziko dela aurrez ikusten den eremuak sartzen dira (PERI.1, PERI.2, PERI.3). Planak Eremuko antolamendu xeheagoa definituko du, eta horrez gain, Eusko Jaurlaritzako Birgaiketarako Dekretuan aurrez ikusten den Birgaiketerako Lagunza eskuratzea ahalbidetuko du.

142. Artikulua.- Hiriko lurzoruko eremuak.

Hiriko Lurzorua honako eremu hauetan banatu daiteke:

- PERI.1 Eremu Mista Biltzarrak-Hirugarren Sektorea
- PERI.2 Egoitzetarako erabiltzen den eremu.
- PERI.3 Egoitzetarako erabiltzen den eremu.
- OR.1 Herrigune finkatuko Egoitza-Eremua.
- OR.2 Dentsitate Altuko Egoitza-Eremua.
- OR.3 Dentsitate Ertaineko Egoitza-Eremua.
- OR.4 Dentsitate Baxuko Egoitza-Eremua.
- OR.5 Bloke gisako Eraikuntzak dauzkan Egoitza-Eremua.
- OM.1. Eremu Mista Biltzarrak-Hirugarren Sektorea.

143. Artikulua.- Herriguneko Egoitza-Eremua OR.1.

1.- Deskribapena

Eremua: Herriguneko erdigunea da.

Antolamendua: zuzeneko antolamendua zehazten da, baina, bide eta lerrokadurei dagokienez, egungo antolamenduari eusten zaio.

2.- Erabileren araubidea

a) Eraikitako inguruaren erabilera.

Erabilera nagusia: bizitegiak

Erabilera bateragarriak: Lehen sektoreko baliabideen ekoizpena. Norberak kontsumitzeko produktuetarako soilik baimentzen dira nekazaritzaren alorreko erabilera.

Industriako produkzioa: Eskulanak, lan artistikoak eta lantegi txikiak baimentzen dira, denak beheko solairuan.

Biltegiak:

Lehen sektoreko baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak. Osagarriak direnean eta beheko solairuan, sotoa edo erdisotoan edo atxikitako pabiloi batean kokatuta daudenean soilik baimenduko dira.

Ekipamendua: behe eta lehenengo solairuan baimenduko dira, baldin eta behe solairuko jardunen bati lotuta badaude eta gainerako erabileretarako ez diren sarrerak erabiltzen badira edo jardun hori eraikin osoan egiten bada.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Bulegoak eta bankuak: Beheko solairuan eta lehenengoan baimentzen dira.

Merkataritza: Beheko solairuan baimentzen da.

Jolasteko establezimendua (diskotekak izan ezik): Beheko solairuan baimentzen da. Salbuespen moduan, lehenengo solairuan jatetxeak baimenduko dira, baldin eta behe solairuko jardunen bati lotuta badaude eta sarbide independentea baldin baiakate, baita jarduera eraikuntza osoan gauzatzen baldin bada.

Hotelak eta apartotelak: Jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

Bizitegiak

Etxebizitza multzoa.

Barruko aparkalekuak: Beheko solairuan eta sotoan edo erdisotoan baimentzen dira, bai banakakoak, baita multzokakoak ere.

b) Eraiki ezin daitezkeen inguruaren erabilera.

Komunikabideak:

Errepideak

Udalarietako kaleak

Irispide mugatuko bideak.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO

Sección 1ª Condiciones Específicas por Áreas

El Suelo Urbano se subdivide en dos ámbitos diferenciados en razón de su ordenación detallada:

- Ámbito de Ordenación Directa, que comprende cinco zonas de ordenación residencial: OR.1, OR.2, OR.3, OR.4, OR.5 y de una de ordenación mixta (Almacenes-Terciario): OM.1.

- Ámbito de Planeamiento Diferido, que comprende las zonas para las se prevé la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI.1, PERI.2, PERI.3), que a la vez de definir la ordenación más detallada del Ámbito, facultará a la disposición de las Ayudas a la Rehabilitación prevista en el Decreto de Rehabilitación del Gobierno Vasco.

Artículo 142.- Áreas de Suelo Urbano

El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes áreas:

- PERI.1 Área Mixta Equipamiento-Terciario
- PERI.2 Área Residencial
- PERI.3 Área Residencial
- OR.1 Área Residencial Casco Consolidado
- OR.2 Área Residencial Alta Densidad
- OR.3 Área Residencial Media Densidad
- OR.4 Área Residencial Baja Densidad
- OR.5 Área Residencial de Edificación en Bloque
- OM.1 Área Mixta Almacenes-Terciario.

Artículo 143.- Área Residencial de Casco Urbano OR.1

1.- Descripción

Ámbito: Se corresponde con el área central del núcleo urbano. Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la área manteniendo el tipo de ordenación existente de alineación a viario.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Residencial

Usos Compatibles: Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

Producción Industrial: Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos y Pequeños Talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

Almacenes:

Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios, Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano o pabellón adosado.

Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento en Planta Baja, en Planta Primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Terciario:

Despachos Profesionales

Oficinas y Bancos: Se autorizan en planta baja, y 1^a

Comercio:

Se autoriza en planta baja.

Establecimientos de Recreo (excepto discotecas): Se autorizan en planta baja. Con carácter excepcional se autorizan los Restaurantes en planta primera cuando estén vinculados a la planta baja y cuenten con acceso independiente, así como cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Residencial

Vivienda en Bloque

Aparcamientos interiores. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano tanto individuales como colectivos.

b) Uso de las Áreas no Edificables

- Comunicaciones:

- Carreteras
- Calles Municipales
- Vías de Acceso Restringido

Eremu libreak:

Oinezkoentzako eremuak
Berdegune publiko eta pribatuak
Ibaiertzak

Oinarrizko azpiegiturak
3.- Kudeaketa sistema

Arau subsidiarioen zehaztapenak Isolatutako Ekintzen bitartez egingo direla aurrez ikusten da, lurzatieta banan-banan eraiki ahal izan dadin, beste lurzatiak kontuan hartu gabe. Dena den, aldez aurretik komunikabide eta garraio erabilerarek kalifikatuta daudenak laga eta urbanizatuko dira.

4.- Hirigintzako parametroak**a) Lurzati eraikigarri txikiena:**

Arau subsidiarioak onartzean katastroan dena.

b) Lurzatiak egiteko baldintzak:

Ezingo da lurzatirik erdibitu, baldin eta ondorio diren lurzatiun aurrealdeak bost metro baino gutxiago baditu.

c) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Eraikuntzak Antolamendu xehekatuko Planoan adierazten diren eraikuntzen lerro eta lerrokaduren artean dagoen azalera osoa hartu ahal izango du, baina ezingo da inolako atzeraemangune edo patio irekirkir eraiki bideetako lerrokaduren gainean. Bideetarako adierazitako lerrokadurak derrigorrez bete beharko dira.

d) Lizentzia baldintzak:

P05 planoan adierazten diren bide-komunikazioen eragina jasotzen duten lurretan gauzatzen diren ekintza guztiatarako Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezko da Errepideetako Poliziaren baimena lortzea.

5.- Eraikuntzen parametroak**a) Eraikitze-tipología:**

Mehelin arteko eraikuntza, antolamendu xehatuaren planoan adierazitako lerrokadura eta bideetako lerrokadurei jarraiki eratutako fatxadak.

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua eta solairu bi (BS + 2) eta aukerako sotoa eta erdisotoa.

c) Eraikinaren altuera:

Hegalerainoko gehienezko garaiera 9,50 metrokoa izango da.

d) Estalkia:

Estalkiak ez du %50etik gorako maldarik izango eta hegalek eraikuntzako lerro eta lerrokadurak jarraituko dituzte, eta horiekiko paraleloak diren goihabeak izango dituzte.

e) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak baimenduko dira, baita irtenguneak fatxadetan ere, baldin eta solairu bakoitzean, guztizko lizerak fatxadaren guztizko azaleraren erdia gainditzen ez badu. Hegalkinak eta aldameneko lursailaren artean gutxienez 0,60 metroko tarteagongo da.

Sarguneak etxadietarako patioetarako barnealdeko fatxadetan (eraikuntza lerroetan) baino ez dira baimentzen.

6.- Lagapenak eta urbanizazioa

Bideen Toki sistemako lurzatiak eraiki aurretik edo eraikitzearekin batera lagako eta urbanizatuko dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira eta urbanizazioaren susta-tzaileen kontura izango da. Urbanizaziorako irizpideak Udalak zehaztuko ditu.

7.- Gaur egun dauden eraikinen erregimenak.

Komunikazio eta Garraioen sistema orokorra edo tokiko sistema – Bide Sarea bezala kalifikatutako lurzorua okupatzen duten eraikuntzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira. Eraikin horietan arautegi honetako 68. artikuluaren 1. paragrafoan baimendutako lanak baino ezin daitezke egin.

Eremu eraikigarrietan dauden eraikinak, berriz, finkatutakotzat joko dira, ordenantza honek jasotako eraikigarritasun aprobetxamendua gainditzen duten lerrokadurak edo eraikuntzaren lerroak aldi berean ez badira gainditzen. Eraikin horietan zaintzeko eta finkatzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun aprobetxamenduak mantendu.

- Espacios Libres:

- Áreas Peatonales
- Zona Verdes Públicas y Privadas
- Márgenes de Río

- Infraestructuras Básicas**3.- Sistema de Gestión**

La ejecución de las determinaciones de las NN.SS. se prevé que se realice mediante Actuaciones Aisladas, de manera que cada parcela pueda edificarse individualizadamente, sin el concurso de otras parcelas, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de Comunicaciones y Transportes

4.- Parámetros Urbanísticos**a) Parcela Mínima Edificable:**

La existente en el catastro en el momento de aprobación de las NN.SS.

b) Condiciones de Parcelación:

No se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frente de parcela menor a 5 m.

c) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La Edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos ni patios abiertos sobre las alineaciones a viario. Las Alineaciones señaladas a viario serán de obligado cumplimiento.

d) Condiciones de licencia:

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias señalados en plano P05 un permiso de Policía de Carreteras.

5.- Parámetros Edificatorios**a) Tipología Edificatoria:**

Edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones a viario señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

b) Número de Plantas:

Planta Baja, dos Plantas Elevadas (PB+2), sótano o semisótano opcionalmente.

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

d) Cubierta:

La cubierta no alcanzara pendientes superiores al 50%, y los aleros seguirán las alineaciones y las líneas de edificación, con cumbrebas paralelas a estas.

e) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones, balcónadas y miradores, salientes en las fachadas, cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas.

Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana sobre líneas de edificación.

6.- Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Vario deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento, y serán realizadas por cuenta de los promotores.

7.- Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones y Transportes-Red Varia, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio previsto por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN.SS.

144. Artikulua.- Dentsitate Altuko Egoitza-Eremua OR.2

1.- Deskribapena

Esparruak: Herrigunearen perimetroan hazten ari diren eremuak dira, oro har.

Antolamendua: Gunearen zuzeneko antolamendua zehazten da herrigunearen barruan eraikuntza trinko bat taxututa.

Antolamendurako arauak: Tipología desberdinak, etxebitzitza isolatuak, nekazaritzako pabiloietan pilatuak eta hondatuta dauden eraikuntzak dauzkan eremu bat da.

Lurzati txikitak banatutako antolamendua planteatzen da eta bertako aurreko itxidurek bideen lerrokadura definitzen dute, hedatzeko beharrezkoak diren espazioak lagatzen dituzte eta alde-meneko ingurua urbanizatzen dute.

2.- Erabileren araubidea

a) Eraikitako inguruuen erabilera.

Erabilera nagusia:

- Bizitegiak

Erabilera bateragarriak:

- Lehen sektoreko baliabideen ekoizpena. Norberak kontsumitzeko produktuetarako soilik baimentzen dira nekazaritzaren alorreko erabilera.

- Industriako produkzioa: eskulanak, lan artistikoak eta lantegi txikiak, denak behe solairuan.

- Biltegiak:

Lehen sektoreko baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak. Osagarriak direnean eta beheko solairuan, sotoa edo erdisotoan kokatuta daudenean soilik baimenduko dira.

- Edo atxikitako pabiloian kokatuta daudenean.

- Ekipamendua: behe eta lehenengo solairuan baimenduko dira, baldin eta behe solairuko jardunen bati lotuta badaude eta gainerako erabilera tarako ez diren sarrerak erabiltzen badira edo jardun hori eraikin osoan egiten bada.

- Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Erabilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soilik baimentzen dira.

Jatetxeak: Beheko solairuan baimentzen da. Salbuespen moduan, lehenengo solairuan jatetxeak baimenduko dira, baldin eta behe solairuko jardunen bati lotuta badaude eta sarbide independentea baldin baiakate, baita jarduera eraikuntza osoan gauzatzen baldin bada.

Hotelak eta apartotelak: Jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

Askaldegia: Erabilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soilik baimentzen dira.

Bizitegiak:

Parekatutako etxebitzitza isolatuak eta multzokakoak

Barruko aparkalekuak: Beheko solairuan eta sotoan edo erdisotoan baimentzen dira, bai banakakoak, baita multzokakoak ere.

b) Eraiki ezin daitezkeen inguruuen erabilera.

Komunikabideak:

- Errepideak
- Udalarietako kaleak
- Irispide mugatuko bideak.

- Aparkalekuak kanpoan

- Eremu libreak:

- Oinezkoentzako eremuak
- Berdegune publiko eta pribatuak

Oinarritzko azpiegiturak

3.- Kudeaketa sistema

Arau subsidiarioen zehaztapenak Isolatutako Ekintzen bitartez egingo direla aurrez ikusten da, lurzatieta banan-banan eraiki ahal izan dadin, beste lurzatiak kontuan hartu gabe. Dena den, aldez aurretik komunikabide eta garraio erabilera-rekin kalifikatuta daudenak laga eta urbanizatuko dira.

Dena den, arau subsidiarioen zehaztapenak garatzean, egoki bada, exekuzio unitateak mugatu ahal izango dira indarrean dagoen hirigintza arauak xedatutakoaren ildotik, eta eremua urbanizazioak finkatu ez duen lurzoruko eremutzat hartua izango da.

Artículo 144.- Área Residencial Alta densidad OR.2

1.- Descripción

Ámbitos: Corresponden en general a las zonas de crecimiento perimetrales al Núcleo Urbano.

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando áreas de edificación compacta dentro del núcleo urbano.

Directrices de ordenación: Se trata de un área con variedad de tipologías, viviendas aisladas, agrupadas pabellones agrícolas y edificaciones en ruina.

Se plantea una ordenación de viviendas en pequeñas parcelas cuyos cierres frontales definan la alineación a los viarios, ceden los espacios necesarios para ampliarlos y urbanicen su entorno inmediato.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante:

- Residencial

Usos Compatibles:

- Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

- Producción Industrial: Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos y de Pequeños Talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- Almacenes:

Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios, Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- o pabellón adosado.

- Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento en Planta Baja, en Planta Primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

- Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Restaurantes: Se autoriza en planta baja. Con carácter excepcional se autorizan los en planta primera cuando estén vinculados a la planta baja y cuenten con acceso independiente, así como cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Residencial:

Viviendas Aisladas Pareadas y agrupada

Aparcamientos interiores. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano tanto individuales como colectivos.

b) Uso de las Áreas no Edificables

- Comunicaciones:

- Carreteras
- Calles Municipales
- Vías de Acceso Restringido

- Aparcamientos en el exterior

- Espacios Libres:

- Áreas Peatonales
- Zona Verdes Publicas y Privadas
- Infraestructuras Básicas

3.- Sistema de Gestión

La ejecución de las determinaciones de las NN.SS. se prevé que se realice mediante Actuaciones Aisladas, de manera que cada parcela pueda edificarse individualizadamente, sin el concurso de otras parcelas, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de Comunicaciones y Transportes.

No obstante, en desarrollo de las determinaciones de las NN.SS., podrán delimitarse, cuando resulte conveniente, Unidades de Ejecución, siguiendo la tramitación prevista en la Legislación urbanística vigente, pasando el área a considerarse suelo no consolidado por la urbanización.

4 .- Hirigintzako parametroak

a) Lurzati eraikigarri txikiarena: Lursailaren gutxieneko azalera honako erabilera hauetarako:

- Etxebizitza Isolatua izango da arau subsidiarioak onartzean dena edo 350 m²koa.
- Parekatutako Etxebizitzak 800 m²koak izango dira, eta parekatutako etxebizitzen lurzatiengatik ateratzen den lurzati bat ere ez da 350 m²-tik beherakoa izango isolatutako etxebizitzak eraikitzeko erabiltzeko.
- Mehelinen arteko etxebizitzei dagokienez, 600 m²-koak izango dira gehienez 3 etxebizitzarako.

b) Lurzatiak egiteko baldintzak:

Ezingo da lurzatirik erdibitu, baldin eta ondorio diren lurzatiengatik aurrealdeak bost metro baino gutxiago baditu.

c) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Eraikuntzek gehienez azaleraren %50 bat okupatuko dute.

Eraikiko den azalera gutxiez 80 m²-koak izango da, eta ez da azalera txikiagoa daukan eraikuntzarik onartuko.

Muga guztietarainoko tarteak 3 metrokoia izango da isolatutako edo parekatutako etxebizintzen kasuan, eta mehelinen arteko etxebizitzen kasuan 3 metrokoia izango da alboetako mugetarainoko tarteak eta librea aurretik bidera, eta Antolamendu xehekatuko Planoan adierazten diren lursailen lerrokadurak errespetatuko dira.

Arreta berezia jarriko zaie alde batetik, ibai eta errekaosten bazterren Ordenaziorako LAPak itxidura, urbanizazio eta eraikuntzeta zehazten dituen tarteei, eta bestetik AFAko Garraio eta Herri Lan Sailak errepideko ardatzetik lurzatiaren itxiduraraingo eta eraikuntzaraino zehazten dituen tarteei.

Aipatutako erretiro guztiak Kalifikazio Xehakatuko P05 Planoan daude adierazita.

Bide-komunikazioen eragina jasotzen duten lurretan gauzatzen diren ekintza guztietarako Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezko da Errepideetako Poliziaren baimena lortzea.

5 .- Eraikuntzen parametroak

a) Eraikitze-tipología:

Etxebizitza isolatuak, parekatutakoak eta Mehelinen Artekoak

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua eta solairu bi (BS + 2) eta aukerako sotoa eta erdisotoa.

c) Eraikinaren altuera:

Hegalerainoko gehienezko garaiera 9,50 metrokoia izango da.

d) Estalkia:

Estalkiak ez du %50etik gorako aldaparik edukiko.

6 .- Lagapenak eta urbanizazioa

Bideen toki sistema eta Ibairen Bazterren toki sistemako lurzatiak eraiki aurretik edo eraikitzearekin batera lagako eta urbanizatuko dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira eta urbanizazioaren susta-tzaileen kontura izango da. Urbanizaziorako irizpideak Udalak zehaztuko ditu.

7 .- Gaur egun dauden eraikinen erregimena.

Komunikazio eta Garraioen sistema orokorra edo tokiko sistema bezala kalifikatutako lurzorua okupatzen duten eraikuntzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira. Eraikin horietan arautegi honetako 68. artikuluaren 1. paragrafoan baimendutako lanak baino ezin daitezke egin.

Eremu eraikigarrietan dauden eraikinak, berriz, finkatutakotzat joko dira, bideetako lerrokadurak aldi berean ez badira gainditzen. Eraikin horietan zaintzeko eta birgaitzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun apro-betxamenduak mantendu.

145. Artikulua.- Dentsitate Ertaineko Egoitza-Eremua OR.3.**1 .- Deskribapena**

Eremua: Hiriko perimetroan mugan dauden urbanizazio baxuko edo urbanizaziorik gabeko alorrik dira.

1 zona: Iparraldean, Santa Eufemia kalea eta hegoaldean, Gasteiz hiribidea eta Ibairen artean dago.

4.- Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable: La unidad mínima de parcela para

- Vivienda Aislada será la existente en el momento de aprobación de las NN.SS. ó 350 m².

- Viviendas Pareadas será de 800 m², ninguna de las parcelas resultante de la posible división de una parcela de viviendas pareadas será menor que 350m² para destinárla a vivienda aislada.

- Viviendas entre medianeras será 600 m² para un máximo de 3 viviendas.

b) Condiciones de Parcelación:

No se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frente de parcela menor a 5 m.

c) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La Edificación ocupará un máximo del 50% la superficie.

Se fija en 80 m² la superficie mínima a edificar, no admitiéndose edificaciones con una superficie menor.

La distancia a todos linderos será de 3 m para las viviendas aisladas o pareadas y para las viviendas entre medianeras serán de 3 m a los linderos laterales y libre al frente a viario respetando las alineaciones de parcela señaladas en el Plano de Ordenación pormenorizada.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Trasportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

5.- Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Viviendas Aisladas, Pareadas o Entre Medianeras

b) Número de Plantas:

Planta Baja, dos Plantas Elevadas (PB+2), sótano o semisótano opcionalmente.

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

d) Cubierta:

La cubierta no alcanzara pendientes superiores al 50%.

6.- Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario y al Sistema Local de Márgenes de Río, deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento, y será realizada por cuenta de los promotores.

7.- Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones y Transportes, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones a viario se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y rehabilitación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN.SS.

Artículo 145.- Área Residencial Media Densidad OR.3

1.- Descripción

Ámbito: Se corresponde con las zonas con baja o nula urbanización en las zonas limítrofes del perímetro Urbano.

Zona 1: comprendida entre la Calle Santa Eufemia al norte, la Avenida de Gasteiz al sur y el Río

2 zona: Ekialdetik Labraza Ibai-Errekastoa eta mendebaldetik Foru Plazaren artean dago.

3 zona: Iparraldean, Santa Ana kalea eta ekialdean Trimiño ibai-sakana, hegoaldean, la Viña eta mendebaldean ibai dauzka.

Antolamendua: Gunearen zuzeneko antolamendua zehazten da lurzati independenteko eraikitze-eremu bakartu bat taxututa.

Antolamendurako ildoak: Beren orografia dela eta aprobetaxamendu zailkoak diren eremuak biltzen dituzten ezponda handietan eta ibaiaren bazterretan zerrenda berdeak jartzeko asmoa dago.

Herrigune finkatuaren periferian dauden eremuak dira, lau samarrak diren azalera zabalak dauzkate, horregatik pentsatu dugu horientzako dentsitate erdiko antolamendua, eta bidearekiko lerrokatutako lurzatiak ezartzea.

Saihesbidearen eragina jasotzen duen eremuan zaratak inguru-menean izan dezakeen eraginari buruzko azterketa bat burutzeko eta kutsadura akustikoa ekiditeko beharrezkoak diren elementuak jartzeko eginbeharra ezarri da.

2.- Erabileren araubidea

a) Eraiki daitezkeen inguruen erabilera.

Eribilera nagusia: Bizitegiak

Eribilera bateragarriak: Lehen sektoreko baliabideen ekoizpena. Norberak kontsumitzeko produktuetarako soilik baimentzen dira nekazaritzaren alorreko erabilera.

Industriako produzioa: eskulanak, lan artistikoak eta lantegi txikiak, denak behe solairuan.

Biltegiak:

Lehen sektoreko baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak. Osagarriak direnean eta beheko solairuan, sotoa edo erdisotoan kokatuta daudenean soilik baimenduko dira.

- Edo atxikitako pabiloian kokatuta daudenean.

- Ekipamendua: Jarduera eraikin osoan garatzen bada ekipamendu erabilera baimentzen da.

- Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Eribilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soilik baimentzen dira.

Jatetxeak: Jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

Hotelak eta apartotelak: Jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

Askaldegia: Eribilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soilik baimentzen dira.

Bizitegiak:

Parekatutako etxebizitzak eta etxebizitza isolatuak

Aparkalekuak. Beheko solairuan eta sotoan edo erdisotoan banakako aparkalekuak soilik baimentzen dira.

b) Eraiki ezin daitezkeen inguruen erabilera.

- Komunikabideak:

- Udalerrrietako kaleak
- Irispide mugatuko bideak.

- Eremu libreak:

- Oinezkoentzako eremuak
- Berdegune publiko eta pribatuak
- Ibaiertzak

- Oinarrizko azpiegiturak

- Aparkalekua kanpoan

3.- Kudeaketa sistema

Urbanizatu gabeko lurra barne hartzen dituenez, exekuzio unitateen bidez kudeatu ahal izango dira.

Eraiki baino lehen, ezinbestekoa izango da Unitateko Onura eta Zamen Banaketaren Espedientearen, Hirigintzako Proiektuaren eta Azterketa Xehearen onespina Arau Subsidiarioetan proposatzen den antolamendua aldatzten baldin bada.

Arauen zehaztapenak garatzean, beste exekuzio unitate batzuk mugatu ahal izango dira, edo definitutakoetarako aurrez ikusitako mugak aldatu ahal izango dira, indarrean dagoen tramatizazioari jarraiki.

- Exekuzio unitatea EU.3.

Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 14.000 m².

Zona 2: comprendida entre el Río Arroyo Labraza al este y la Plaza de Los Fueros al oeste

Zona 3: comprendida entre la Calle Santa Ana al norte, el Río Barranco Trimiño al este, La Villa la Viña al sur y el Cementerio al oeste.

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando áreas de edificación aislada sobre parcelas independientes.

Directrices de Ordenación: Se proyectan franjas verdes en los márgenes del río y en los taludes pronunciados que agrupan zonas de difícil aprovechamiento debido a su orografía.

Se trata de áreas periféricas al centro consolidado del pueblo con superficies amplias de relativa planeidad, por lo que hemos considerado para la mismas una ordenación de media densidad con parcelas alineadas a viario.

Se establece la obligación de realizar un estudio sobre impacto ambiental del ruido de la variante sobre la zona de afección de la misma y disponer los elementos necesarios para evitar la contaminación acústica.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificables:

Uso Dominante: Residencial.

Usos Compatibles: Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

Producción Industrial: Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos y de Pequeños Talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- Almacenes:

Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios. Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- o pabellón adosado.

- Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

- Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Restaurantes: Se autoriza cuando su actividad se desarrolle en todo el edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Residencial:

Viviendas Aisladas y Pareadas

Aparcamientos. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano tan solo de tipo individual.

b) Uso de las Áreas no Edificables

- Comunicaciones:

- Calles Municipales
- Vías de Acceso Restringido

- Espacios Libres:

- Áreas Peatonales
- Zona Verdes Publicas y Privadas
- Márgenes de Río

- Infraestructuras Básicas

- Aparcamiento en el exterior

3.- Sistema de Gestión

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución.

Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad, el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle si se modifica la ordenación propuesta por Las NNSS.

En desarrollo de las previsiones de las Normas se podrá delimitar otras Unidades de Ejecución, o bien modificar la delimitación prevista de las definidas, siguiendo la tramitación vigente.

- Unidad de Ejecución UE.3

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 14.000 m².

Komunikazioen Toki Sistema: 1.375 m².
 Jabetza Pribatuko Eremua: 10.300 m².
 Jarduketa sistema: konpentsazioa.
 Urbanizazioa:
 - Unitatearen barrualdean dagoen bideen toki sistema
 - Jabetza publikoko berdeguneak eta ibaiertzak
 Aprobetxamenduaren lagapena: Aprobetxamenduaren %10
 • Exekuzio unitatea EU.5.
 Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.
 Azalera: 5.280 m².
 Komunikazioen Toki Sistema: 575 m².
 Jabetza Pribatuko Eremua: 2.800 m².
 Jarduketa sistema: konpentsazioa.
 Urbanizazioa: Unitatearen mendebaldean dagoen bideen toki sistema eta Ibaiertzak
 Aprobetxamenduaren lagapena: Aprobetxamenduaren %10
 • Exekuzio unitatea EU.6.
 Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.
 Azalera: 14.000 m².
 Komunikazioen Toki Sistema: 1.225 m².
 Jabetza Pribatuko Eremua: 7.800 m².
 Jarduketa sistema: Konpentsazioa
 Urbanizazioa: Unitatearen barrualdean kokatutako Bideen Toki Sistema, Ekipamenduaren Toki Sistema eta Ibaiertzak.
 Aprobetxamenduaren lagapena: Aprobetxamenduaren %10
 • Exekuzio unitatea EU.07.
 Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.
 Azalera : 10.800 m².
 Komunikazioen Toki Sistema: 3.200 m².
 Jabetza Pribatuko Eremua: 10.892 m².
 Jarduketa sistema: Konpentsazioa
 Urbanizazioa: Unitatearen barrualdean kokatutako Bideen Toki Sistema, Ekipamenduaren Toki Sistema eta Espazio libreak.
 Aprobetxamenduaren lagapena: Aprobetxamenduaren %10
 Saihesbidearen eragina jasotzen duen eremuan zaratak ingurumenean izan dezakeen eraginari buruzko azterketa bat burutzeko eta (saihesbidearen eraikuntza linea libratuz) kutsadura akustikoa ekiditeko beharrezkoak diren elementuak jartzeko eginbeharra ezarri da.
 • Exekuzio unitatea EU.9.
 Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.
 Azalera: 3.300 m².
 Komunikazioen Toki Sistema: 750 m².
 Jabetza Pribatuko Eremua: 1.700 m².
 Jarduketa sistema: konpentsazioa.
 Urbanizazioa: Unitatearen mendebaldean dagoen bideen toki sistema eta Ibaiertzak
 Aprobetxamenduaren lagapena: Aprobetxamenduaren %10
 4 .- Hirigintzako parametroak
 a) Lurzati eraikigarri txikiena:
 Etxebitzitza Isolatuak.
 - Gutxienezko azalera: 800 m².
 - Gutxienezko aurrealdea bide publikora begira: 15 m.
 Parekatutako etxebitzitzak.
 - Gutxienezko azalera: 1200 m².
 - Gutxienezko aurrealdea bide publikora begira: 20 m.
 b) Lurzatiak egiteko baldintzak:
 Banaketak egiteko, beharrezkoak izango dira goian aipatutako lursailen gutxieneko azalera k betetzea:
 c) Eraikigarritasuna:
 Bizitegiak, eraikigarritasuna: 0,30 m²/m².
 Beste erabilera bateragarrietarako den eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².
 d) Lurzatia okupatzeko baldintzak:
 Gehienez har daitekeen azalera luzatiaren azaleraren %40koa da.
 Arreta berezia jarriko zaie alde batetik, ibai eta errekaisten baxtrenen Ordenaziorako LAPak itxidura, urbanizazio eta eraikuntzetarako zehazten dituen tarteetik, eta bestetik AFako Garraio eta Herri Lan Sailak errepideko ardatzetzik lurzatiaren itxiduraraino eta eraikuntzaraino zehazten dituen tarteetik.

Sistema Local Comunicaciones: 1.375 m².
 Área de Dominio Privado: 10.300 m².
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Urbanización:
 - Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad
 - Márgenes de Río y Zonas Verdes de Dominio Público
 Cesión de Aprovechamiento: 10% del Aprovechamiento
 • Unidad de Ejecución UE.5
 Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.
 Superficie: 5.280 m².
 Sistema Local Comunicaciones: 575 m².
 Área de Dominio Privado: 2.800 m².
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Urbanización: Sistema Local Viario situado al oeste de la Unidad y Márgenes de Río
 Cesión de Aprovechamiento: 10% del Aprovechamiento
 • Unidad de Ejecución UE.6
 Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.
 Superficie: 14.000 m².
 Sistema Local Comunicaciones: 1.225 m².
 Área de Dominio Privado: 7.800 m².
 Sistema de Actuación: Compensación
 Urbanización: Sistemas Locales Viarios situados en el interior de la Unidad, Sistema Local de Equipamiento y Márgenes de Río.
 Cesión de Aprovechamiento: 10% del Aprovechamiento
 • Unidad de Ejecución UE.07
 Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.
 Superficie: 10.800 m².
 Sistema Local Comunicaciones: 3.200 m².
 Área de Dominio Privado: 10.892 m².
 Sistema de Actuación: Compensación
 Urbanización: Sistemas Locales Viarios situados en el interior de la Unidad y Sistemas Locales de Espacios libres.
 Cesión de Aprovechamiento: 10% del Aprovechamiento
 Se establece la obligación de realizar un estudio sobre impacto ambiental del ruido de la variante sobre la zona de afición de la misma y disponer los elementos necesarios para evitar la contaminación acústica librando la línea de edificación de la variante.
 • Unidad de Ejecución UE.9
 Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.
 Superficie: 3.300 m².
 Sistema Local Comunicaciones: 750 m².
 Área de Dominio Privado: 1.700 m².
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Urbanización: Sistema Local Viario situado al oeste de la Unidad y Márgenes de Río
 Cesión de Aprovechamiento: 10% del Aprovechamiento
 4.- Parámetros Urbanísticos
 a) Parcela Mínima Edificable:
 Viviendas Aisladas.
 - Superficie mínima: 800 m².
 - Frente Mínimo a vial público: 15 m.
 Viviendas Pareadas.
 - Superficie mínima: 1200 m².
 - Frente Mínimo a vial público: 20 m.
 b) Condiciones de Parcelación:
 A los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela anteriormente citadas:
 c) Edificabilidad:
 Edificabilidad Residencial: 0,30 m²/m².
 Edificabilidad destinada a otros usos compatibles: 0,10 m²/m².
 d) Condiciones de Ocupación de la Parcela:
 La ocupación máxima será el 40% de la superficie de parcela.
 Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Trasportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Aipatutako erretiro guztiak Kalifikazio Xehakatuko P05 Planoan daude adierazita.

Bide-komunikazioen eragina jasotzen duten lurretan gauzatzen diren ekintza guztiarako Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezkoa da Errepideetako Poliziaren baimena lortzea.

5. Eraikuntzen parametroak

a) Eraikuntza Tipología:

Eraikin isolatua eta parekatua

b) Tarteak:

Gutxieneko metroak aurrealdeko mugara: 3 m.

Beste mugetarainoko tarte: 3 m.

c) Solairu kopurua:

Beheko solairua, Solairu bat (BS + 1) eta aukerako sotoa eta erdisotoa.

d) Eraikinaren altuera:

Hegalerainoko gehienezko garaiera 7,00 metrokoa izango da.

e) Estalkia:

Estalkia laua edo okerra izan ahalko da, eta bi isurialde edo gehiago izan ahalko ditu, baina ez du %50 baino gehiagoko maldarik izango.

6 .- Lagapenak eta urbanizazioa

Bideen toki sistema, Espazio libreen toki sistema eta Ekipamenduko toki sistemako lurzatiak eraiki aurretik edo eraikitzearekin batera lagako eta urbanizatuko dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira eta urbanizazioaren sustaizaileen kontura izango da. Urbanizaziorako irizpideak Udalak zehaztuko ditu.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuko Eranskinean sarbideei buruz eartzten diren baldintzak beteko dira.

7. Aparkalekuak

Eraikitako 100 metro koadroko eta/edo etxebizitza bakoitzeko aparkaleku bat egingo da lurzatien barruan.

8. Gaur egun dauden eraikinen erregimena.

Eremu eraikigarrieta dauden eraikinak, berriz, finkatutakotzat joko dira, ordenantza honek jasotako eraikigarritasun aprobetxamendua gainditzen duten lerrokadurak edo eraikuntzaren lerroak aldi berean ez badira gainditzen eta/edo aurrez ikusten diren gutxienezko azalerak edo aurrealdeak ez badira betetzen. Eraikin horietan zaintzeko eta finkatzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun aprobetxamenduak mantendu.

146. Artikulua.- Dentsitate Baxuko Egoitza-Eremua OR.4.

1 .- Deskribapena

Eremua: Hiriko mendebaldeko muga eta Trimiño Ibai-Sakaren artean dagoen urbanizazio baxuko edo urbanizaziorik gabeko alor bat da.

Antolamendua: Gunearen zuzeneko antolamendua zehazten da lurzati independenteetako eraikitze-eremu bakartu bat taxututa.

Antolamendurako ildoak: Beren orografia dela eta aprotxamendu zailekoak diren eremuak biltzen dituzten ezponda handietan eta ibaiaren bazterretan zerrenda berdeak jartzeko asmoa dago.

Herrigune finkatuaren periferian dauden eremuak dira, lau samarrak diren azalera zabalak dauzkate, horregatik pentsatu dugu horientzako dentsitate baxuko antolamendua, eta bide nagusiekiko lerrokatutako lurzatiak ezartzea.

2 .- Erabileren araubidea

a) Eraiki daitezkeen inguruen erabilera.

Erabilera nagusia: Bizitegiak

Erabilera bateragarriak: Lehen sektoreko baliabideen ekoizpena. Norberak kontsumitzeko produktuetarako soilik baimentzen dira nekazaritzaren alorreko erabilera.

- Industriako produkzioa: eskulanak, lan artistikoak eta lantegi txikiak, denak behe solaruan.

- Biltegiak:

Lehen sektoreko baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak. Osagarriak direnean eta beheko solaruan, sotoa edo erdisotoan kokatuta daudenean soilik baimenduko dira.

- Edo atxikitako pabiloian kokatuta daudenean.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

5.- Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación Aislada y Pareada

b) Separaciones:

Separación a lindero frontal: 3 m.

Separación a otros linderos: 3 m.

c) Número de Plantas:

Planta Baja, una Planta Elevada (PB +1), sótano o semisótano opcionalmente.

d) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 7,00 m.

e) Cubierta:

La cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50%.

6.- Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario, Sistema local de espacios libres y Sistema Local de Equipamiento, deberán ser urbanizadas y cedidas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento y serán realizada por cuenta de los promotores.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7.- Aparcamientos

Se deberá disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m² de edificación.

8.- Régimen de las Edificaciones Existentes

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio y/o no cumplan las superficies mínimas o frentes mínimos previstos por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN.SS.

Artículo 146.- Área Residencial Baja Densidad OR.4

1.- Descripción

Ámbito: Se corresponde con una zona con baja o nula urbanización comprendida entre el Río Barranco Trimiño al este y delimitación de suelo urbano al oeste

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando un área de edificación aislada sobre parcelas independientes.

Directrices de Ordenación: Se proyectan franjas verdes en los márgenes del río y en los taludes pronunciados que agrupan zonas de difícil aprovechamiento debido a su orografía.

Se trata de áreas periféricas al centro consolidado del pueblo con superficies amplias de relativa planeidad, por lo que hemos considerado para la mismas una ordenación de baja densidad con parcelas alineadas al viario principal.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificables

Uso Dominante: Residencial

Usos Compatibles: Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

- Producción Industrial: Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos y de Pequeños Talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- Almacenes:

Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios, Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- o pabellón adosado.

- Ekipamendua: Jarduera eraikin osoan garatzen bada ekipamendu erabilera baimentzen da.

- Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Erabilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soilik baimentzen dira.

Jatetxeak: Jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

Hotelak eta apartotelak: Jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

Askaldegia: Erabilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soilik baimentzen dira.

Bizitegiak:

Parekatutako etxebizitzak eta etxebizitza isolatuak

Aparkalekuak. Beheko solairuan eta sotoan edo erdisotoan banakako aparkalekuak baimentzen dira.

c) Eraiki ezin daitezkeen inguruuen erabilera.

- Komunikabideak:

- Udalerrietako kaleak

- Irispide mugatuko bideak.

- Eremu libreak: Oinezkoentzako eremuak

- Berdegune publiko eta pribatuak

- Ibaiertzak

- Oinarritzko azpiegiturak

3.- Kudeaketa sistema

Urbanizatu gabeko lurra barne hartzen dituenez, exekuzio unitateen bidez kudeatu ahal izango dira.

Eraiki baino lehen, ezinbestekoia izango da Unitateko Onura eta Zamen Banaketaren Espedientearen, Hirigintzako Proiektuaren eta Azterketa Xehearen onespina Arau Subsidiarioetan proposatzen den antolamendua aldatzen baldin bada.

Ondorengo Exekuzio Unitatea definitzen da:

• Exekuzio unitatea EU.4.

Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoia.

Unitatearen Azalera: 11.300 m².

Komunikazioen Toki Sistema: 1.000 m².

Jabetza Pribatuko Eremua: 8.750 m².

Jarduketa sistema: konpentsazioa.

Urbanizazioa: Unitatearen barrualdean dagoen bideen toki sistema Ibaiertzak.

Aprobetxamenduaren lagapena: Aprobetxamenduaren %10

Arauen zehaztapenak garatzean, azpieremuan beste exekuzio unitate batzuk mugatu ahal izango dira, edo definitutakoetarako aurrez ikusitako mugak aldatu ahal izango dira, indarrean dagoen tramatazioari jarraiki.

4. Hirigintzako parametroak

a) Lurzati eraikigarri txikiena:

Etxebizitza Isolatuak.

- Gutxienezko azalera: 1000 m².

- Gutxienezkourrealdea bide publikora begira: 20 m.

Parekatutako etxebizitzak.

- Gutxienezko azalera: 1500 m².

- Gutxienezkourrealdea bide publikora begira: 25 m.

b) Lurzatiak egiteko baldintzak:

Banaketak egiteko, beharrezkoak izango dira goian aipatutako lurzatiengoxoak azalerak betetzea:

c) Eraikigarritasuna:

Bizitegiak, eraikigarritasuna: 0,30 m²/m².

Beste erabilera bateragarrietarako den eraikigarritasuna: 0,10 m²/m².

d) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Gehienez har daitekeen azalera luzatiaren azaleraren %40koa da.

Arreta berezia jarriko zaie alde batetik, ibai eta errekaisten baxtren Ordenaziorako LAPak itxidura, urbanizazio eta eraikuntzetaiko zehazten dituen tarteei, eta bestetik AFAKo Garraio eta Herri Lan Sailak errepideko ardatzetik lurzatiaren itxidurarako eta eraikuntzaraino zehazten dituen tarteei.

Aipatutako erretiro guztiak Kalifikazio Xehakatuko P05 Planoan daude adierazita.

- Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

- Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Restaurantes: Se autoriza cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Residencial:

Viviendas Aisladas y Pareadas

Aparcamientos. Se autorizan aparcamientos individuales en planta baja y planta de sótano o semisótano.

c) Uso de las Áreas no Edificables

- Comunicaciones:

- Calles Municipales

- Vías de Acceso Restringido

- Espacios Libres:

- Áreas Peatonales

- Zona Verdes Públicas y Privadas

- Márgenes de Río

- Infraestructuras Básicas

3.- Sistema de Gestión

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución.

Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad el Proyecto de Urbanización y del Estudio de Detalle si se modifica la ordenación propuesta por Las NNSS.

Se define la siguiente Unidad de Ejecución:

• Unidad de Ejecución UE.4

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie de la Unidad: 11.300 m².

Sistema Local Comunicaciones: 1.000 m².

Área de Dominio Privado: 8.750 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Vario situado al interior de la Unidad Márgenes de Río.

Cesión de Aprovechamiento: 10% del Aprovechamiento

En desarrollo de las previsiones de las Normas se podrá delimitar otras Unidades de Ejecución en la Subzona, o bien modificar la delimitación prevista de las definidas, siguiendo la tramitación vigente.

4.- Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable:

Viviendas Aisladas.

- Superficie mínima: 1.000 m².

- Frente Mínimo a vial público: 20 m.

Viviendas Pareadas.

- Superficie mínima: 1.500 m².

- Frente Mínimo a vial público: 25 m.

b) Condiciones de Parcelación:

A los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela anteriormente citadas:

c) Edificabilidad:

Edificabilidad Residencial: 0,30 m²/m².

Edificabilidad destinada a otros usos compatibles: 0,10 m²/m².

d) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La ocupación máxima será el 40% de la superficie de parcela.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Publicas y Trasportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado.

Bide-komunikazioen eragina jasotzen duten lurretan gauzatzen diren ekintza guztiarako Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezkoa da Errepideetako Poliziaren baimena lortzea.

5. Eraikuntzen parametroak

a) Eraikitze-tipología:

Eraikin isolatua eta parekatua

b) Tarteak:

Beste mugeneko tarta: 4 m.

c) Solairu kopurua:

Beheko solairua, Solairu bat (BS + 1) eta aukerako sotoa eta erdisotoa.

d) Eraikinaren altuera:

Hegalerañoko gehienezko garaiera 7,00 metrokoia izango da.

e) Estalkia:

Estalkia laua edo okerra izan ahalko da, eta isurialde bat edo gehiago izan ahalko ditu, baina ez du %50 baino gehiagoko maldarik izango.

6.- Urbanizazioa

Bideen toki sistema eta Espazio libreen toki sistemako lurzatiak eraiki aurretik edo eraikitzearekin batera lagako eta urbanizatzuko dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira eta urbanizazioaren susta-tzaileen kontura izango da. Urbanizaziorako irizpideak Udalak zehaztuko ditu.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuko Eranskinen sarbideei buruz ezartzen diren baldintzak beteko dira.

7.- Aparkalekuak

Eraikitako 100 metro koadroko eta/edo etxebizitza bakoitzeko apar-kaleku bat egingo da lurzatienean barruan.

8. Gaur egun dauden eraikinen erregimena.

Eremu eraikigarrieta dauden eraikinak, berriz, finkatutakotzat joko dira, ordenantza honek jasotako eraikigarritasun aprobetxamendua gainditzen duten lerrokadurak edo eraikuntzaren lerroak aldi berean ez badira gainditzen eta/edo aurrez ikusten diren gutxienezko azalerak edo aurrealdeak ez badira betetzen. Eraikin horietan zaintzeko eta finkatzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun aprobetxamenduak mantendu.

147. Artikulua.- Bloke gisako Eraikuntzak dauzkan Egoitz-Eremua OR.5.

1 .- Deskribapena

Eremua: Herriguneko beheko aldean dago, Trimiño Sakaneko ekialdeko ibaizkia eta Diputazio kaleko itxidurako atzeko aldean artean.

Antolamendua: Gunearen zuzeneko antolamendua zehazten da multzokako eraikitze-eremu bat.

Antolamendurako ildoa: Herrigunean dagoen hondakin-eremu bat da eta kaletik erraz sar daiteke. Unitate honetan multzokako eraikuntza ireki bat planteatzen da, lurrazen arrasetik behera aparkalekuak izango dituena aparkalekurik ez daukan egoitza-eremuko erdialdean. Bloke moduko eraikuntza espazio publikoz inguratuko da eta espazio horiek existitzen direnekin lotuko dira.

Beren orografia dela eta aprobetxamendu zailekoak diren eremuak biltzen dituzten ezponda handietan eta ibaiaren bazterretan zerrenda berdeak jartzeko asmoa dago. Ahal den neurrian dauden planta ederreko zuhaitzak mantendu nahi dira.

2 .- Erabileren araubidea

a) Eraiki daitezkeen inguruaren erabilera.

Erabilera nagusia: Bizitegiak

Erabilera bateragarriak: Ekipamendua: behe eta lehenengo solairuan baimenduko dira, baldin eta behe solairuko jardunen bat lotuta badaude eta gainerako erabilera erabileretarako ez diren sarrerak erabiltzen badira.

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak: Erabilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soiliak baimentzen dira.

Bulegoak eta bankuak: Beheko solairuan eta lehenengoan baimentzen dira.

Merkataritza: Beheko solairuan baimentzen da.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

5.- Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación Aislada y Pareada

b) Separaciones:

Separación a todos los linderos: 4 m.

c) Número de Plantas:

Planta Baja, una Planta Elevada (PB+1), sótano o semisótano opcionalmente.

d) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 7,00 m.

e) Cubierta:

La cubierta podrá ser plana o inclinada a una, ó varios aguas con pendiente máxima no superior al 50%.

6.- Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario, Sistema local de espacios libres deberán ser urbanizadas y cedidas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento y serán realizada por cuenta de los promotores.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7.- Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². de edificación.

8. Régimen de las Edificaciones Existentes

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio y/o no cumplan las superficies mínimas o frentes mínimos previstos por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN.SS.

Artículo 147.- Área Residencial de Edificación en Bloque OR.5

1.- Descripción

Ámbito: Se sitúa en la parte baja del centro urbano, entre la ribera este del Barranco Trimiño y las traseras del cierre de la calle Diputación.

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando un área de edificación en bloque

Directrices de Ordenación: Se trata de un área residual en el centro del pueblo y con fácil acceso desde la calle. Se plantea en esta unidad una edificación en bloque abierto con unos aparcamientos bajo rasante en la zona central del área residencial que carece de estos. El bloque se rodea de espacios públicos que conectan con los existentes.

Se proyectan franjas verdes en los márgenes del río y en los taludes pronunciados que agrupan zonas de difícil aprovechamiento debido a su orografía. Se tratará de respetar en lo posible los árboles de gran porte existentes.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificables

Uso Dominante: Residencial

Usos Compatibles: Equipamiento. Se autoriza el uso de Equipamiento en Planta Baja, en Planta Primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos

Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Oficinas y Bancos: Se autorizan en planta baja, y 1^a

Comercio: Se autorizan en planta baja.

Jolasteko establezimendua (diskotekak izan ezik): Beheko solairuan baimentzen da.

Askaldegiak: Erabilera hori egoitzetarako erabiltzearen osagarri denean soiliq baimentzen dira.

Bizitegiak:

Etxebizitza multzoa.

Aparkaleku kolektiboak: Sotoetan eta erdisotoetan baimentzen dira.

b) Eraiki ezin daitezkeen inguruen erabilera.

- Komunikabideak:

- Udalerrietako kaleak
- Irispide mugatuko bideak.

- Eremu libreak:

- Oinezkoentzako eremuak
- Berdegune publikoak.

- Oinarritzko azpiegiturak

3. Kudeaketa sistema

Urbanizatu gabeko lurrik barne hartzen dituenez, exekuzio unitateen bidez kudeatu ahal izango dira.

Eraiki baino lehen, ezinbestekoa izango da Unitateko Onura eta Zamen Banaketaren Espedientearen, Hirigintzako Proiektuaren eta Azterketa Xehearen onespina Arau Subsidiarioetan proposatzen den antolamendua aldatzen baldin bada.

• Exekuzio unitatea EU.08.

Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 3.800 m².

Jabetza Pribatuko Eremua: 2.600 m².

Egoitzetarako azalera: 900 m².

Jarduketa sistema: konpentsazioa.

Urbanizazioa: Unitatearen barrualdean dagoen bideen tokia sistema Jabetza publikoko berdeguneak eta ibaiertzak

Aprobetxamenduaren lagapena: Aprobetxamenduaren %10

4.- Hirigintzako parametroak

a) Eraikigarritasuna:

Bizitegiak, eraikigarritasuna: 2.600 m²

b) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Gehienez har daitekeen azalera jabetza pribatuko azaleraren %35eko da eta eraikuntzaren mugimendu esparruaren barruan kokatu beharko du.

Arreta berezia jarriko zaie alde batetik, ibai eta errekaisten bazterren Ordenanzako LAPak itxidura, urbanizazio eta eraikuntzetaiko zehazten dituen tarteei, eta bestetik AFaKO Garraio eta Herri Lan Sailak errepideko ardatzetzik lurzatiaren itxiduraraingo eta eraikuntzaraino zehazten dituen tarteei.

Aipatutako erretiro guztiak Kalifikazio Xehakatuko P05 Planoan daude adierazita.

5.- Eraikuntzen parametroak

a) Eraikitze-tipología:

Mehelinaren arteko eraikuntza, antolamendu xehatuaren planoan adierazitako lerrokadura eta eraikitze-llerroei jarraiki eratutako fatxadak.

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua eta solairu bi (BS + 2) eta aukerako sotoa eta erdisotoa.

c) Eraikinaren altuera:

Hegalerainoko gehienezko garaiera 9,50 metrokoa izango da.

d) Estalkia:

Estalkiak ez du %40tik gorako maldarik izango eta hegalek eraikuntzako lerro eta lerrokadurak jarraituko dituzte.

e) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak baimenduko dira, baita irtenguneak fatxadetan ere, baldin eta solairu bakoitzean, guztizko luzerak fatxadaren guztizko azaleraren erdia gainditzen ez badu. Hegalkinak eta aldameneko lursailaren artean gutxienez 0,6 metroko tarteag egongo da.

Sarguneak etxadietarako patioetarako barnealdeko fatxadetan (eraikuntza lerroetan) baino ez dira baimentzen.

6.- Lagapenak eta urbanizazioa

Bideen Toki sistemako lurzatiak eraiki aurretek edo eraikitzearekin batera lagako eta urbanizatuko dira.

Establecimientos de recreo (excepto discotecas): Se autorizan en planta baja.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Residencial:

Viviendas en bloque

Aparcamientos Colectivos Se autorizan en plantas sótano o semisótano.

b) Uso de las Áreas no Edificables

- Comunicaciones:

- Calles Municipales
- Vías de acceso restringido

- Espacios Libres:

- Áreas Peatonales
- Zona Verdes Publicas

- Infraestructuras Básicas

3.- Sistema de Gestión

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución.

Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad, el Proyecto de Urbanización y del Estudio de Detalle si se modifica la ordenación propuesta por Las NNSS.

• Unidad de Ejecución UE.08

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 3.800 m².

Área de Dominio Privado: 2.600 m².

Superficie residencial: 900 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Vario situado al interior de la Unidad Márgenes de Río y Zonas Verdes de Dominio Público.

Cesión de Aprovechamiento: 10% del Aprovechamiento.

4.- Parámetros Urbanísticos

a) Edificabilidad:

Edificabilidad Residencial: 2.600 m²

b) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La ocupación máxima será el 35% de la superficie de dominio privado y tendrá que situarse dentro de el área de movimiento de la edificación.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Trasportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado

5.- Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

b) Número de Plantas:

Planta Baja, dos Plantas Elevadas (PB+2), sótano o semisótano opcionalmente.

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

d) Cubierta:

La cubierta no alcanzara pendientes superiores al 40%, y los aleros seguirán las alineaciones y las líneas de edificación.

e) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones, balconadas y miradores, salientes en las fachadas, cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Los vuelos se separarán como mínimo 0,6m de las fincas contiguas.

Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana sobre líneas de edificación.

6.- Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Vario deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Lagapen horiek doakoak izango dira eta urbanizazioa susta-tzaileen kontura izango da. Urbanizaziorako irizpideak udalak zehaztuko ditu.

Bide-komunikazioen eragina jasotzen duten lurretan gauzatzen diren ekintza guztiarako Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezkoa da Errepideetako Poliziaren baimena lortzea.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuko Eranskinen sarbideei buruz ezartzen diren baldintzak beteko dira.

7.- Gaur egun dauden eraikinen erregimena.

Komunikazio eta Garraioen sistema orokorra edo tokiko sistema – Bide Sarea bezala kalifikatutako lurzorua okupatzen duten eraikuntzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira. Eraikin horietan arautegi honetako 68. artikuluaren 1. paragrafoan baimendutako lanak baino ezin daitezke egin.

Eremu eraikigarrietan dauden eraikinak, berriz, finkatutakotzat joko dira, ordenantza honek jasotako eraikigarritasun aprobetxamendua gainditzen duten lerrokadurak edo eraikuntzaren lerroak aldi berean ez badira gainditzen. Eraikin horietan zaintzeko eta finkatzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun aprobetxamenduak mantendu.

148. Artikulua.- Eremu Mista Biltegiak-Hirugarren Sektorea OM.1.

1.- Deskribapena

Esparruak: Garai bateko inguru, soto eta lanabes txikiak gordezteko erabiltzen ziren eraikuntza txikiak okupatzen zituzten eremuak dira.

Eremu horietako lurzatieng banaketa neurri txikikoa eta aprobeta-xamendu zailkoa da, eraikuntza muinoetan kokatuta dagoelako eta eraikuntzako aurreko aldeko fatxada bien artean kota arteko desberdintasun handia daukalako.

Gaur egun, horietariko asko abandonatuta, hondatuta, erortzeko arriskuan, etab. daude. Bertako azalerak eta volumenak ez du egoitza gisa erabilia izateko birgaletarik ahalbidetzen, hala ere, inguru hauetan sustraituta dago bertara jatera, askaltzera eta denbora libreaz gozatzera joateko ohitura.

1 zona: Gasteiz Hiribideko iparraldeko muturraren alde biak hartzen ditu.

2 zona: Gutxi gorabehera Planilla Bidearen erdialdeko ekialdean dago.

3 zona: Rubiejo Bidearen iparraldeko espaloian dagoen eraikuntza multzo bat hartzen du.

4 zona: Rubiejo Bidea eta S. Eufemia kalearen arteko tarte handiko zerrenda bat hartzen du.

Antolamendua: Guneen zuzeneko antolamendua zehazten da antolamendu xehekatuaren planoan azaltzen diren eraikuntza lineak taxututa.

Antolamendurako ildoak: Existitzen diren eraikuntzen lineak beteko dira eta eraikuntzaren tipología mantentzearren antzeko neurriak izango dituzten beste batzuk egiteko asmoa dago, komunitateko aisiaidirako eremuak osatuko dituzten oinezkoentzako eremuak eta irispide mugatuko bideak sortuko dira.

2.- Erabileren araubidea

a) Eraikitako inguruaren erabilera.

Erabilera nagusia: Nekazaritza ustiategiari lotutako biltegiak.

Erabilera bateragarriak: Ekipamendua: Ekipamendu jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

Arteak eta Lanbideak

Egoitza-eremuuntzako 78-3. artikuluan ezartzen dena betetzen duten bateragarritasun baldintzak betetzen dituzten tailer txikiak

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Jolasteko tokiak: Askaldegia

Banakako aparkalekuak

b) Eraiki ezin daitezkeen inguruaren erabilera.

Komunikabideak: Irispide mugatuko bideak.

Eremu libreak: Oinezkoentzako eremuak

Oinarrizko azpiegiturak

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento, será realizada por cuenta de los promotores.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7.- Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones y Transportes - Red Viaria, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio previsto por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN.SS.

Artículo 148.- Área Mixta Almacenes-Terciario OM.1

1.- Descripción

Ámbitos: Se corresponde con las zonas ocupadas por antiguos pajares, bodegas y pequeños edificios para guardar los aperos.

La distribución parcelaria en estas zonas es de reducidas dimensiones y de difícil aprovechamiento por situarse en lomas con gran diferencia de cota entre las dos fachadas frontales de la edificación dada la exigencia de altura de dichos usos.

Actualmente se encuentran muchos de ellos abandonados, en ruina, con peligro de hundimiento etc. Su superficie y volumen no permiten una rehabilitación para albergar usos residenciales, sin embargo la utilización de los mismos como lugares de encuentro para comer, merendar y disfrutar del tiempo libre es una práctica arraigada en los alrededores.

Zona 1: comprende ambos lados de la calle Avenida Gasteiz en su extremo norte.

Zona 2: se sitúa al este del Camino de la Planilla aproximadamente en su zona central.

Zona 3: comprende un conjunto de edificaciones el acera norte del Camino Rubiejo.

Zona 4: comprende un franja de gran desnivel entre el Camino Rubiejo y la calle de S. Eufemia

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zonas configurando las líneas de edificación que figuran en el plano de ordenación pormenorizada.

Directrices de Ordenación: Se respetan las líneas de las construcciones existentes y se proyectan otras nuevas con unas dimensiones parecidas con el fin de mantener la tipología edificatoria, se crean viales de acceso restringido y áreas peatonales que configuren zonas de espaciamiento comunitario

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Almacenes vinculados a la explotación agraria.

Usos Compatibles: Equipamiento. Se autoriza el uso de Equipamiento, cuando ocupe todo el edificio

Artes y Oficios

Pequeños talleres que cumplen las condiciones de compatibilidad que cumplen lo establecido en el artículo 78-3 para zonas residenciales

Terciario:

Despachos Profesionales

Establishimientos de recreo: Merenderos

Aparcamientos individuales

b) Uso de las Áreas no Edificables

Comunicaciones: Vías de Acceso Restringido

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Infraestructuras Básicas

3. Kudeaketa sistema

1 eta 3 Eremuak

Kudeaketa zuzenean egingo da, lurzatietan banan-banan eraiki ahal izan dadin, beste lurzatiak kontuan hartu gabe. Dena den, aldez aurretik komunikabide eta garraio erabilera-rekin kalifikatuta daudenak laga eta urbanizatuko dira.

Dena den, arau subsidiarioen zehaztapenak garatzean, egoki bada, exekuzio unitateak mugatu ahal izango dira indarrean dagoen hirigintza arauak xedatutakoaren ildotik.

2 eta 4 Eremuak

Urbanizatu gabeko lurak barne hartzen dituenez, exekuzio unitateen bidez kudeatu ahal izango dira.

Eraiki baino lehen, ezinbestekoa izango da Unitateko Onura eta Zamen Banaketaren Expedientearen, Hirigintzako Proiektuaren eta Azterketa Xehearen onespina Arau Subsidiarioetan proposatzen den antolamendua aldatzen baldin bada.

Eremu bakoitzeko exekuzio unitate bat ezartzen da.

- Exekuzio unitatea EU.1.

Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 3.300 m².

Jabetza Pribatuko Eremua: 1.500 m².

Jarduketa sistema: konpentsazioa.

Urbanizazioa: Unitatearen barrualdean dagoen bideen toki sistema eta oinezkoentzako jabetza publikoko eremuak.

- Exekuzio unitatea EU.2.

Mugak: Antolamendu eta Kudeaketa planoan adierazitakoa.

Azalera: 1.575 m².

Jabetza Pribatuko Eremua: 930 m².

Jarduketa sistema: konpentsazioa.

Urbanizazioa: Unitatearen barrualdean dagoen bideen toki sistema eta oinezkoentzako jabetza publikoko eremuak.

4.- Hirigintzako parametroak

a) Lurzati eraikigarri txikiena:

arau subsidiarioak onartzean dena.

b) Lurzatia okupatzeko baldintzak:

Eraikuntzak Antolamendu xehekatuko Planoan adierazten diren eraikuntzen lerro eta lerrokaduren artean dagoen azalera osoa hartu beharko du, eta atzeraemanguneak soilik baimenduko dira patio irekiak eraikitzeko bideetako lerrokaduren gaineko lurrauen kontra. Antolamendu xehekatuko Planoan jasotzen diren Lerrokadura guztiak derrigorrez bete beharko dira.

5 .- Eraikuntzen parametroak

a) Eraikitze-tipología:

Mehelinan arteko eraikuntza, antolamendu xehatuaren planoan adierazitako lerrokadura eta eraikitze-lerroei jarraiki eratutako fatxadak.

b) Solairu kopurua:

Beheko solairua eta beste bat (BS + 1)

c) Eraikinaren altuera:

Hegaleraínoko gehienezko garaiera 6,00 metrokoa izango da (kotarik baxuenaren aurrean neurtuta).

d) Estalkia:

Estalkiak isurki bakarra izango du eta ez du %50etik gorako aldaparik edukiko.

Hegalak eraikuntzaren lerrokadura eta lerroei jarraiki kokatuko dira.

e) Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak:

Ez dira onartzen.

6.- Lagapenak eta urbanizazioa

Bideen Toki sistemako lurzatiak eraiki aurretik edo eraikitzearekin batera lagako eta urbanizatuko dira.

Lagapen horiek doakoak izango dira eta urbanizazioaren susta-tzaileen kontura izango da. Urbanizatorako irizpideak Udalak zehatz-tuko ditu.

Bide-komunikazioen eragina jasotzen duten lurretan gauzatzen diren ekintza guztietarako Lizentzia eskuratzeko, derrigorrezko da Errepideetako Poliziaren baimena lortzea.

Apirilaren 11ko 62/2000 Dekretuko Eranskinetan sarbideei buruz ezartzen diren baldintzak beteko dira.

3.- Sistema de Gestión

Zonas 1 y 3

Se prevé que se realice la gestión de forma directa, de manera que cada parcela pueda edificarse individualizadamente, sin el concurso de otras parcelas, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de Comunicaciones y Transportes.

No obstante, en desarrollo de las determinaciones de las NN.SS., podrán delimitarse, cuando resulte conveniente, Unidades de Ejecución, siguiendo la tramitación prevista en la Legislación urbanística vigente.

Zonas 2 y 4

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución.

Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad, el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle si se modifica la ordenación propuesta por las NN.SS.

Se establece una unidad de ejecución por zona

- Unidad de Ejecución UE.1

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 3.300 m².

Área de Dominio Privado: 1.500 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad y Zonas peatonales de Dominio Público.

- Unidad de Ejecución UE.2

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 1.575 m².

Área de Dominio Privado: 930 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad y Zonas peatonales de Dominio Público.

4.- Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable:

La existente en el momento de aprobación de las NN.SS.

b) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La construcción tendrá que ocupar la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación pormenorizada, permitiéndose únicamente retranqueos para la creación de patios abiertos contra el terreno sobre las alineaciones a viario. Todas las Alineaciones señaladas serán de obligado cumplimiento en el Plano de ordenación Pormenorizada.

5.- Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

b) Número de Plantas:

Planta Baja una Planta Elevadas (PB+1)

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 6,00m medido en el frente de cota mas baja.

d) Cubierta:

La cubierta tendrá una única vertiente y no alcanzará pendientes superiores al 50%.

Los aleros seguirán las alineaciones y las líneas de edificación.

e) Salientes y entrantes en las fachadas:

No se permiten

6.- Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a las directrices que fije el Ayuntamiento y será realizada por cuenta de los promotores.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7.- Gaur egun dauden eraikinen erregimena.

Komunikazioen sistema orokorra edo tokiko sistema bezala kalfikatutako lurzorua okupatzen duten eraikuntzak "Antolamenduz Kanpokotzat" jotzen dira. Eraikin horietan arautegi honetako 68. artikuluaren 1. paragrafoan baimendutako lanak baino ezin daitezke egin.

Eremu eraikigarrieta dauden eraikinak, berriz, finkatutakotzat joko dira, ordenantza honek jasotako eraikigarritasun aprobetxamendua gainditzen duten lerrokadurak edo eraikuntzaren lerroak aldi berean ez badira gainditzen. Eraikin horietan zaintzeko eta finkatzeko obrak egin daitezke, eta arau subsidiarioak onartu baino lehenagoko eraikigarritasun aprobetxamendua mantendu.

149. Artikulua.- Atzeratutako Plangintzako Eremuak PERI.1

1.- Deskribapena

Eremua: Hiriko eremuaren hegoaldeko muturrean dago, Trimiño Sakan-Ibaia eta Labraza Errekastoaren artean.

Muino bat da eta goiko azaleran askaldegitxoak eta lurpeko kobazuloak dauzkaten sotoak daude.

Inguru topografia eta lurpeko eraikuntza horiek planifikazioa zaitzen dute, bestalde, hirigintzari dagokionez ezaugarri ezin hobeak dauzka bertako kokapena eta argiztapena direla eta.

Antolamendua: Eremuko Atzeratutako Antolamendua Plan Bereziaren bitartez zehazten da.

Antolamendurako ildoak: Eremu honen antolamendua bereziki konplexua da eta bertako azterketa xehekata Barneko Erreformarako Plan Berezi batera atzeratzen da.

Bertako ingurune fisikoa babesteko lurzoru libre, berdegune eta ibai bazterretako zerrendak jartzeko asmoa dago, eta eremu horietarako sarbide publikoa egongo da.

Plangintzak zedarriztea dela eta isolatuta geratuko diren lurzatiei sarbidea emango die.

2.- Erabileren araubidea

a) Eraikitako inguruaren erabilera.

Erabilera nagusia: Nekazaritzta ustiategiari lotutako biltegiak, OM.1. erreferentziako ordenantzaren bidez arautuak.

Erabilera bateragarriak: Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Jolasteko tokiak: Askaldegia

3.- Hirigintzako parametroak

a) Azalera: 8.176 m²

b) Gehienezko eraikigarritasuna: 0.25 m² eraiki/m² lurzoru

150. Artikulua.- Atzeratutako Plangintzako Eremuak PERI.2

1.- Deskribapena

Eremua: Hiriko eremuaren mendebaldeko muturrean dago, Santa Ana kalea eta Trimiño Sakan-Ibaieren artean. Barrioabustorako erreidea zeharkatzen du.

Gaur egun, nagusiki abandonatuta, erortzeak dauden eraikuntzek, inguru zaharrek eta nekazaritzarako erabiltzen ziren eraikinek okupatzen dute, sarbide zailekoak dira eta kota salto handikoak.

Antolamendua: Eremuko Atzeratutako Antolamendua Plan Bereziaren bitartez zehazten da.

Antolamendurako ildoak: Eremu honen antolamendua bereziki konplexua da eta bertako azterketa xehekata Barneko Erreformarako Plan Berezi batera atzeratzen da.

Bertako ingurune fisikoa babesteko lurzoru libre, berdegune eta ibai bazterretako zerrendak jartzeko asmoa dago, eta eremu horietarako sarbide publikoa egongo da.

Plangintzak zedarriztea dela eta isolatuta geratuko diren lurzatiei sarbidea emango die.

2.- Erabileren araubidea

a) Eraikitako inguruaren erabilera.

Erabilera nagusia: Bizitegiak

Erabilera bateragarriak: Nekazaritzta ustiategiari lotutako biltegiak, OM.1. erreferentziako ordenantzaren bidez arautuak.

Ekipamendua: Ekipamendu jarduera eraikin osoan garatzen bada baimentzen dira.

7.- Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones, se declaran en situación "Fuera de Ordenación Expressa". En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio previsto por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellas todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN.SS.

Artículo 149.- Área de Planeamiento Diferido PERI.1

1.- Descripción

Ámbito: Se sitúa en el extremo sur de la zona urbana entre los ríos Barranco Trimiño y Arroyo Labraza.

Se trata de un cerro en cuya planicie superior existen pequeños merenderos y bodegas con cuevas subterráneas.

La topografía de la zona y la existencia de estas construcciones bajo tierra hacen difícil su planificación, por otro lado su localización y soleamiento le confieren unas características urbanas inmejorables.

Ordenación: Se determina la Ordenación Remitida de la zona mediante Plan Especial.

Directrices de Ordenación: La ordenación de esta zona resulta especialmente compleja y se remite su estudio pormenorizado a un Plan Especial de Reforma Interior.

Para proteger el medio físico de la zona se proyectarán franjas de suelo libre, zonas verdes, en los márgenes del río a las cuales se tendrá acceso público.

El planeamiento dará acceso a las parcelas que queden aisladas por la propia delimitación del Peri.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Almacenes vinculados a la explotación agraria regulados con la ordenanza de referencia OM.1

Usos Compatibles: Terciario:

Despachos Profesionales

Establecimientos de recreo: Merenderos

3.- Parámetros Urbanísticos

a) Superficie: 8.176 m²

b) Edificabilidad Máxima: 0.25 m² construidos/m² de suelo

Artículo 150.- Área de Planeamiento Diferido PERI.2

1.- Descripción

Ámbito: Se sitúa en el extremo oeste de la zona urbana entre la calle Santa Ana y el río Barranco Trimiño. Lo atraviesa la carretera a Barriobusto.

Se trata de un área residual actualmente ocupada principalmente por edificaciones abandonadas en estado ruinoso, antiguos pajares y edificios vinculados al uso agrícola, con accesos complicados y saltos de cota muy importantes.

Ordenación: Se determina la Ordenación Remitida de la zona mediante Plan Especial.

Directrices de Ordenación: La ordenación de esta zona resulta especialmente compleja y se remite su estudio pormenorizado a un Plan Especial de Reforma Interior.

Para proteger el medio físico de la zona se proyectarán franjas de suelo libre, zonas verdes, en los márgenes del río a las cuales se tendrá acceso público.

El planeamiento dará acceso a las parcelas que queden aisladas por la propia delimitación del Peri.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Residencial

Usos Compatibles: Almacenes vinculados a la explotación agraria regulados con la ordenanza de referencia OM.1

Equipamiento. Se autoriza el uso de Equipamiento, cuando ocupe todo el edificio.

Arteak eta Lanbideak

Egoitza-eremuantzako 78-3. artikuluan ezartzen dena betetzen duten bateragarritasun baldintzak betetzen dituzten tailer txikiak

Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Jolasteko tokiak: Askaldegia

Banakako aparkalekuak

b) Eraiki ezin daitezkeen inguruen erabilera.

Eremu libreak: Oinezkoentzako eremuak

Oinarrizko azpiegiturak

3.- Hiraintzako parametroak

a) Azalera: 11.500 m²

b) Egoitzen dentsitatea orokorrean: 1 etxebizitza/hektareako

c) Gehienezko etxebizitza kopurua: 11

151. Artikulua.- Atzeratutako Plangintzako Eremuak PERI.3

1.- Deskribapena

Eremua: Hiriko eremuaren ekipamiento muturrean dago, Santa Prudentzio eta Foru kaleetako atzoko aldeak eta Labraza Ibai-Errekastaren artean.

Topografía gorabeheratsua daukan eremu bat da, sarbidea ere zaila dauka eta bertan, etxebizitzen osagarri diren eraikuntzak, erortzear dauden tokiak, ortuak... daude.

Antolamendua: Eremuko Atzeratutako Antolamendua Plan Bereziaren bitartez zehazten da.

Antolamendurako ildoak: Eremu honen antolamendua bereziki konplexua da eta bertako azterketa xehekautua Barneko Erreformarako Plan Berezi batera atzeratzen da.

Bertako ingurune fisikoa babesteko lurzoru libre, berdegune eta ibai bazterretako zerrendak jartzeko asmoa dago, eta eremu horietarako sarbide publikoa egongo da.

Plangintzak zedarriztea dela eta isolatuta geratuko diren lurzatuei sarbidea emango die.

2.- Erabileren araubidea

a) Eraikitako inguruen erabilera.

Erabilera nagusia: Nekazaritza ustiategiari lotutako biltegiak, OM.1. erreferentziako ordenantzaren bidez arautuak.

Erabilera bateragarriak: Hirugarren sektorea:

Bulego profesionalak

Jolasteko tokiak: Askaldegia

3.- Hiraintzako parametroak

a) Azalera: 5.798 m²

c) Gehienezko eraikigarritasuna: 0.25 m² eraiki/m² lurzoru

2. Atala – Informazio Grafikoa.**3. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIA****1. Atala Baldintza Espezifikoak Eremuka.**

152. Artikulua.- Urbanizatu daitekeen lurzoruko eremuak.

ULE.1 Erauzketakoa ez den Industriako Lurzorua 1

SBELU Sektoreka banatuta ez dagoen lurzorua.

153. Artikulua.- Sektoreka Banatuta Ez dagoen Lurzorua Urbani-zagarria SBELU.

1.- Deskribapena

Eremua: Hiri-lurzorua mugako ipar-ekialdean dago. Sektorearen mugak antolamenduaren planoetan agertzen dira.

Antolamendurako ildoak: Bertako ingurune fisikoa babesteko aprobetxamendu zaileko eremuak biltzen dituzten ezponda handi, lurzoru libre, berdegune eta ibai bazterretan zerrendak jartzeko asmoa dago, ez da beren erliebea aldatu nahi eta bertan, ingurumena babes-teko eta hobetzeko ekintzak gauzatzeko ahaleginak egingo dira.

Bideak hiriko bideen sarearekin 5. zkiko exekuzio unitatetik gaur egun sektoreko iparralderaino dagoen bidetik (eta han beste bide batekin topo egiten du) iristen den bidea luzatuz lotuko dira.

3. Hiraintzako Garapena

Antolamendu tresnak

Urbanizatu daitekeen eta Sektoreka Banatuta ez dagoen Lurzorua Antolamendu Proiektua.

Plan partziala: Onesteko urtebeteko epea dago Antolamendurako Proiektua behin betiko onesten denetik.

Artes y Oficios

Pequeños talleres que cumplen las condiciones de compatibilidad que cumplen lo establecido en el artículo 78-3 para zonas residenciales

Terciario:

Despachos Profesionales

Establecimientos de recreo: Merenderos

Aparcamientos individuales

b) Uso de las Áreas no Edificables

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Infraestructuras Básicas

3.- Parámetros Urbanísticos

a) Superficie: 11.500 m²

b) Densidad Residencial global: 1 vivienda/hectárea

c) nº de viviendas máximo: 11

Artículo 151.- Área de Planeamiento Diferido PERI.3

1.- Descripción

Ámbito: Se sitúa en el extremo este de la zona urbana entre las traseras de la calle San Prudencio y Fueros y el río Arroyo Labraza.

Se trata de un área residual con una topografía accidentada y de difícil acceso que acoge diferentes edificaciones complementarias al uso residencial, pajares en ruina, huertas...

Ordenación: Se determina la Ordenación Remitida de la zona mediante Plan Especial

Directrices de Ordenación: La ordenación de esta zona resulta especialmente compleja y se remite su estudio pormenorizado a un Plan Especial de Reforma Interior.

Para proteger el medio físico de la zona se proyectarán franjas de suelo libre, zonas verdes, en los márgenes del río a las cuales se tendrá acceso público.

El planeamiento dará acceso a las parcelas que queden aisladas por la propia delimitación del Perí.

2.- Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Almacenes vinculados a la explotación agraria regulados con la ordenanza de referencia OM.1

Usos Compatibles: Terciario:

Despachos Profesionales

Establecimientos de recreo: Merenderos

3.- Parámetros Urbanísticos

a) Superficie: 5.798 m²

c) Edificabilidad Máxima: 0.25 m² construidos/m² de suelo

Sección 2ª Información Gráfica**CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE****Sección 1ª Condiciones específicas por zonas.**

Artículo 152.- Zonas de Suelo urbanizable

SUP.1: Suelo Industrial no Extractivo 1

SUNS: Suelo No Sectorizado

Artículo 153.- Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS

1.- Descripción

Ámbito: Se sitúa al noreste de la delimitación de suelo urbano. Su delimitación se recoge en los Planos de Ordenación.

Directrices de Ordenación: Para proteger el medio físico de la zona se proyectarán franjas de suelo libre, zonas verdes, en los márgenes del río y en los taludes pronunciados que agrupen zonas de difícil aprovechamiento evitando alterar su relieve y procurando en los mismos actuaciones de protección y mejora ambiental.

La conexión con la red de vías urbanas se realizará prolongando el vial que llega desde la unidad de ejecución nº 5 por el camino existente en la actualidad hasta el norte del sector donde se encuentra con otro vial.

3. Desarrollo Urbanístico

Instrumentos de Ordenación

Proyecto de Ordenación de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Plan Parcial: Plazo para su aprobación 1 año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Ordenación.

Plana gauzatzeko tresnak
 Jarduketa sistema: Konpentsazioa
 Urbanizazio Proiektaua: Onesteko 2 urteko epea dago Plan Partziala behin betiko onesten denetik.

3.- Erabileren araubidea
 a) Bateratu ezin daitezkeen erabilerak: Energetikoak ez diren lehen sektoreko baliabideen ekoizpena.
 industria ekoizpena
 Baimendu daitezkeen Erabilerak. Bere proiekzioaren ondorioz eta turismoari dagokionez elementu erakargarria delako interes soziala eta kulturala daukan marka irudia daukaten sotoak.

Ekipamendua
 Hirugarren sektorea
 4.- Hirigintzako parametroak
 a) Azalera: 11.112 m²
 154. Artikulua.- Urbanizatu daitekeen Lurzoru Ekoizlea ULE.1.

1.- Deskribapena
 Eremua: Moredako guneko hegoaldean Jarduera Ekonomikoetarako pabilioi industrialak kokatzeko eremu bat planteatzen da. Sektorearen mugak antolamenduaren planoetan agertzen dira.

Antolamendurako ildoak: Sektorea Oion-Viana errepidearekin lotuko duen bide bat proiettatuko da. Planoetan azaltzen den sarbidea orientatzeko da, behin betiko sarbidea plan partzialean definituko da eta AFaren onespina izan beharko du.

Arreta berezia jarriko zaie alde batetik, ibai eta errekaisten baxterren Ordenaziorako LAPak itxidura, urbanizazio eta eraikuntzearako zehazten dituen tarteei, eta bestetik AFAKo Garraio eta Herri Lan Sailak errepideko ardatzetik lurzatiaren itxiduraraino eta eraikuntzaraino zehazten dituen tarteei.

Aipatutako erretiro guztia Kalifikazio Xehakatuko P05 Planoan daude adierazita.

Bideen Komunikazioen Babeserako bandari dagokion eremuan Espazio Librerako eremu bat kalifikatuko da.

Sektoreko perimetroan zehar zuhaitzak izango dituzten eremuak proiettatuko dira, ahal den neurriaren paisaiaren aldaketa ekiditeko eta etorkizuneko eraikuntza ezkutatzeko.

2.- Erabileren araubidea
 Ekoizle Industriala (erauzketa erabilera izan ezik)
 3. Hirigintzako Garapena
 Antolaketa tresna
 Plan partziala: Onesteko 8 urteko epea dago Arau Subsidiarioak behin betiko onesten direnetik.

Plana gauzatzeko tresnak
 Jarduketa sistema: Konpentsazioa
 Urbanizazio Proiektaua: Onesteko 2 urteko epea dago Plan Partziala behin betiko onesten denetik.

4.- Hirigintzako parametroak
 a) Azalera: 26.964 m²
 b) Eraikigarritasuna: 0,65 m²/m².

5. Eraikuntzen parametroak
 a) Eraikitze-tipología: Industria-pabilioiak
 b) Solairu kopurua: Beheko solairua
 c) Estetika baldintzak:

Eraikitzeo erabiliko diren materialak ingurumenarekin integratzeko (bai egitura dagokienez, baita koloreari dagokionez ere) egokiak izango dira, eta espresuki debekatuta egongo dira kolore minak eta egitura distiratsuak, baita altzatzeko teknikak ez diren beste teknika batzuen itxura daukaten materialak ere.

4. KAPITULUA.- URBANIZATU EZIN DAITEKEEN LURZORUA

1. Atala - Eremu guztietarako baldintza komunak.
 155. Artikulua.- Hirigintzako erregimena.

Lurzoru honi aplikatu dakoileen araubidea Arau hauetako IV. Tituluan, 3. Kapituluaren azaltzen dena da, baita indarrean dagoen Hirigintza Legeriakoa ere.

156. Artikulua.- UEL desberdinaren eremukako banaketa.

Arau hauetan Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoruko eremuak ezartzeko erreferentzia gisa hartzen dira lurzoren erregimena eta balorazioei buruzko 6/98 Legeko 9. artikuluan zehazten diren kategoria biak.

a) Babes Bereziko eremuak
 Daukan Balio Naturala dela eta Babes Berezikoak diren Eremuak.

Instrumentos de Ejecución
 Sistema de actuación: Compensación
 Proyecto de Urbanización: Plazo para su aprobación 2 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3.- Régimen de Usos
 a) Usos Incompatibles: Producción de recursos primarios no energéticos
 Producción Industrial
 Usos Autorizables: Bodegas con imagen de marca que por su proyección contenga un interés social y cultural por constituir un reclamo turístico.

Equipamiento
 Terciario
 4.- Parámetros Urbanísticos
 a) Superficie: 11.112 m²
 Artículo 154.- Suelo Urbanizable Productivo SUP.1

1.- Descripción
 Ámbito: Se plantea una zona de Actividades Económicas para localizar los pabellones industriales situada al sur del núcleo de Moreda. Su delimitación se recoge en los Planos de Ordenación

Directrices de Ordenación: Se proyectará un vial que conecte el sector con la carretera de Oyon-Viana. El acceso representado en los planos tiene carácter orientativo, el acceso definitivo se definirá en el plan parcial y deberá contar con la aprobación de la DFA.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Trasportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado

Se calificará una zonas de Espacio Libre en el área que corresponde a la banda de Protección de las Comunicaciones Viarias.

Se proyectarán zonas de arbolado a lo largo del perímetro del sector para evitar en lo posible la modificación del paisaje ocultando las futuras edificaciones

2.- Régimen de Usos
 Productivo Industrial (se exceptúa el uso extractivo)
 3.- Desarrollo Urbanístico
 Instrumento de Ordenación
 Plan Parcial: Plazo para su aprobación 8 años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias

Instrumentos de Ejecución
 Sistema de actuación: Compensación
 Proyecto de Urbanización: Plazo para su aprobación 2 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4.- Parámetros Urbanísticos
 a) Superficie: 26.964 m²
 b) Edificabilidad: 0,65 m²/m².

5.- Parámetros Edificatorios
 a) Tipología Edificatoria: Pabellones Industriales
 b) Número de Plantas: Planta Baja
 c) Condiciones de estética:

Los materiales empleados para su construcción serán los adecuados para integrarse con el entorno tanto en acabados como texturas y color, prohibiéndose expresamente los colores estridentes y las texturas brillantes así como los materiales que simulen técnicas constructivas ajenas a su levantamiento.

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª Condiciones comunes a todas las zonas
 Artículo 155.- Régimen urbanístico
 El régimen aplicable a este suelo es el que figura en el Título IV, Capítulo 3 de las presentes Normas, y en la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 156.- Zonificación de los diversos tipos de SNU
 Para el establecimiento de las zonas de Suelo No Urbanizable estas Normas se toma como referencia las dos categorías definidas en el artículo 9 de la Ley 6/98 sobre régimen del suelo y valoraciones.

a) Zonas de Especial Protección
 Zona de Especial Protección por su Valor Natural

Basoko Babes Bereziko eremua
 Gainazaleko Uren Babes Bereziko Eremua
 Bide Komunikazioen Babes Bereziko Eremua.
 Babes Arkeologiko Bereziko Eremua
 b) Zaindutako Eremuak.
 Zona de Preservación de Áreas de Mejora Ambiental
 Nekazaritza-Abeltzaintza eta landazabaleko alorrik babesteko eremua.

157. artikulua.- Baldintzapen orokorra.
 Arau hauek UELari dagokionez, indarrean dauden arautegi eta legezko xedapenetara jotzen dute.

158. Artikulua.- Gainjarritako baldintzapenak.
 Barne hartzen dituzten azalerak definitzen dituzten baldintzapenen menpe daude, eta baldintzapenak babes bereziko eremueta gainjartzen dira, eta horietan kasu bakoitzeko arriskuaren arabera gauza daitezkeen jarduera jakin batzuk garatzeko modua mugatzen dute. Baldintzatzalea izaera dela eta, jarduera horiek eragin ditzaketen arrisku naturaka ekiditeko beharrezkoak diren gainerako mugak soilik ezartzen dituze.

Antolamenduaren Planoetan zedarrituta azaltzen dira.
 Higatu daitezkeen Eremuak edo Higadura Arriskua daukatenak
 Urpetu daitezkeen Eremuak
 Harrobiak Jar daitezkeen Eremuak
 Eremu Arkeologikoak
 Kutsatzialeak izan Daitezkeen Jarduerak dauden Eremuak
 2. Atala - Eremu bakoitzeko berariazko baldintzak.
 159. Artikulua.- Daukan Balio Naturala dela eta Babes Berezikoak diren Eremuak.

1. Definizioa
 Zehazki, Lygeum spartum “espartzudizko” landare pilaketa bat da. Eremu horretan ohiz kanpokoa da, udalerriko barrutian daukan hedapen txikiaren ondorioz oso ahula delako eta Euskal Autonomia Erkidegoan ezaugarri horiek betetzen dituen ondare natural bakarra da.

Hortaz, eremu honetako helburua hori zaintzea eta gordetzea da, eta horretarako masak mantendu eta berritu behar dira.

2. Baldintza orokorrak
 a) Horien hedapena sustatuko da, eta inguruetan dauden kalitate baxuko lurak edo lur abandonatuak sartuko dira bere dinamika ekologikoan.

b) Degradazio egoeran edo gaztetasun fasean dauden eremueta, eremuen berriztapena, hobekuntza eta berreskurapena sustatuko da.

c) Babesten den elementuak berezko dituen baldintzen aldaketa naturala, halabeharrezko edo eraginaren ondorioz ez da ondorengo erabileren murriztapenentzat aldaketarik egingo.

3. Onartutako erabilera
 a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak
 Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean edo lur-azpian egiten diren ekintzak.

Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

Astialdiko jarduerak eta mendi-ibiliak.
 b) Eraikuntzako erabilera eta jarduerak.
 Debekatuta daude

160. Artikulua.- Basoko Babes Bereziko eremua.

1. Definizioa
 Udalerririko barrutian zehar banatuta tokiko landaredia eta basoguneak eta zuhaitzitzko alorrik dira, eta Arau Subsidiarioek horiek gorde eta mantentzea bermatu eta berreskuratzea erraztu nahi dute. Horrela, paisaia aberatsagoa lortzen da, izan ere, nekazaritzak markatutako ingurueta elementu anitzagoak gehitzen baitira.

Hortaz, eremu honetako helburua horien iraupena da eta horretarako masak mantendu eta berritu behar dira.

2. Baldintza orokorrak
 a) Egun zuhaitzak dauzkan azalera mantenduko da, eta basoguneen mantentze-lan, kontserbazio eta aprobetxamenduarekin

Zona de Especial Protección Forestal
 Zona de Especial Protección de Aguas Superficiales
 Zona de Especial Protección de Comunicaciones Viarias.
 Zona de Especial Protección Arqueológica
 b) Zonas Preservadas
 Zona de Preservación de Áreas de Mejora Ambiental
 Zona de Preservación de Áreas Agroganaderas y de campiña

Artículo 157.- Condicionamiento general
 Las presentes Normas en cuanto a su SNU remiten al señalamiento de la normativa y disposiciones legales, que estuvieren vigentes.

Artículo 158.- Condicionantes superpuestos
 Las superficies englobadas en ellos están sometidas a los condicionantes que las definen, los cuales operan superponiéndose a las zonas de especial protección, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso. Dado su carácter de condicionante establecen solamente las limitaciones adicionales necesarias para evitar los riesgos naturales que pudieran ocasionar dichas actividades.

Su delimitación se recoge en los Planos de Ordenación
 Áreas Erosionables o con Riesgos de Erosión
 Áreas Inundables
 Áreas Canterables
 Áreas Arqueológicas
 Áreas con Actividades Potencialmente Contaminantes
Sección 2º Condiciones particulares de cada zona
 Artículo 159.- Zona de Especial Protección por su Valor Natural.

1. Definición
 Se trata en concreto de una agrupación vegetal de Lygeum spartum, “espartal”, excepcional en el ámbito por su fragilidad debido a su reducida extensión en el Termino Municipal y que constituye el único patrimonio natural de estas características en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El objetivo para esta zona es por tanto garantizar su conservación y permanencia manteniendo y renovando las masas.

2. Generalidades
 a) Se fomentará su ampliación, integrando en su dinámica ecológica terrenos abandonados o de baja calidad situados en las proximidades.

b) En las zonas que se encuentren en estado de degradación o en fase juvenil se fomentará la restauración y mejora de los mismos y su recuperación.

c) La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las siguientes limitaciones de uso.

3. Usos Permitidos
 a) Usos y Actividades No Constructivas
 Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.
 b) Usos y Actividades Constructivos
 No están permitidos

Artículo 160.- Zona de Especial Protección Forestal.
 1. Definición
 Se trata de los enclaves de vegetación autóctona y las masas forestales y bosques distribuidos por el Termino Municipal, para los que las Normas Subsidiarias pretenden garantizar la conservación y mantenimiento propiciando su recuperación. De esta forma se consigue una mayor riqueza del paisaje aportando elementos diversificadores del mismo, en un entorno de marcado carácter agrícola.

El objetivo para estas zonas es por tanto garantizar su permanencia manteniendo y renovando las masas.

2. Generalidades
 a) Se mantendrá la superficie arbolada actual, autorizando construcciones asociadas al mantenimiento, conservación y aprovecha-

lotutako eraikuntzak baimenduko dira. Arraseko-mozketa edo matarrasa eta ondorengo birlandaketa ez da mantentze lantzen hartuko.

b) Baso naturalen hedapena sustatuko da, eta inguruetaun dauden kalitate baxuko lurra edo nekazaritzako lur abandonatuak sartuko dira bere dinamika ekologikoan.

c) Degradazio egoeran edo gaztetasun fasean dauden baso naturaletan, eremuen berriztapena, hobekuntza eta berreskurapena eta/edo baso helduetarako eraldaketa sustatuko da.

d) Babesten den elementuak berezko dituen baldintzen aldaketa naturala, halabeharrezko edo eraginaren ondorioz ez da ondorengo erabileren murriztapenetan aldaketarik egingo.

3. Onartutako erabilera

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean, lur-azpian, zuhaixtian, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

Astialdiko jarduerak eta mendi-ibiliak.

Tradiziozko basoko eta nekazaritzako jarduerak.

b) Eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

Seinaleztapen-elementu administrativoak, kartografikoak, etab. eta eraikuntzakoak ez diren jarduererek eta erabilerek zerikusia dutenak.

Ikerketa, zabalkunde zientifikoa eta ingurumenaren arloko hezkuntzaren lotutako eraikuntzak.

Espazioa bera babesteko diren elementuak.

Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioak eta azpiegiturak, beti ere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- Planeanemuari buruzko Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ez badira.

- Ez higadurarik ez lurren kalitate galerarik eragin ez badute.

161. Artikulua.- Gainazaleko Uren Babes Bereziko Eremua.

1. Definizioa

Ebroko bi ibai eta horien bazterrak barne hartzen ditu: Trimiño Sakana, herria mendebaldetik zeharkatzen duena, eta Labraza Ibai-Errekastoa herria ekialdetik zeharkatzen duena.

2. Baldintza orokorrak

a) Urak egokiro erregulatzeko, urak eragindako higadurak, herrestatzeak eta horien ondoriozko uholdeak ekiditeko, behar-beharrezko da ibai eta erreka estrengu guztien bazterrak oso-osorik babestea. Babes horrek ibaiztetako landaredia naturala (belarra, zuhaixkak eta zuhaitzak) mantentzea eta/edo birgaitzea, babestea eta kontserbatzea eskatzen du.

b) Mediterraneoko isuriadeari dagokionez indarrean dagoen EAeko Ibaiztzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezartzen dituen zehazpenen araberako eta indarrean dagoen legeriarekin bat datorren babes-zerrenda bat definitu da ibaien ibilbideetarako. 455/1999 Dekretua, abenduaren 28ko.

c) Errekasto horien bazterretan onar daitekeen edozein erabilera edo jarduerak ibaiztetan gaur egun dagoen urbazterreko landaredia zaintzeko baldintzaren menpe egon beharko du.

d) Babesten den elementuak berezko dituen baldintzen aldaketa naturala, halabeharrezko edo eraginaren ondorioz ez da ondorengo erabileren murriztapenetan aldaketarik egingo.

3. Onartutako erabilera

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean, lur-azpian, zuhaixtian, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

Astialdiko jarduerak eta mendi-ibiliak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko jarduerak, espazioa bera babesteko kontraesanean ez badaude.

b) Eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

Nekazaritzakoak: mintegiak eta berotegiak.

Ikerketa, zabalkunde zientifikoa eta ingurumenaren arloko hezkuntzarekin lotutako eraikuntzak.

miento de las masas forestales. La corta a hecho o matarrasa y la reposición posterior no se considerará actividad de mantenimiento.

b) Se fomentará la ampliación de los bosques naturales, integrando en su dinámica ecológica terrenos agrícolas abandonados o de baja calidad situados en las proximidades.

c) En los bosques naturales que se encuentren en estado de degradación o en fase juvenil se fomentará la restauración y mejora de los mismos y la recuperación y/o transformación a bosques maduros.

d) La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las siguientes limitaciones de uso.

3. Usos Permitidos

a) Usos y Actividades No Constructivas

Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

Los forestales y ganaderos tradicionales.

b) Usos y Actividades Constructivos

Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivos.

Las construcciones vinculadas con la investigación y divulgación científica, educación ambiental.

Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Artículo 161.- Zona de Especial de Protección de Aguas Superficiales.

1. Definición

Comprende dos ríos tributarios del Ebro y sus riberas: el Barranco Trimiño, que atraviesa el núcleo urbano por el oeste y el río Arroyo Labraza que lo atraviesa por el este.

2. Generalidades

a) Para la correcta regulación de las aguas, en evitación de erosiones hidrálicas, arrastres y consiguiente inundaciones, se hace totalmente necesario proteger íntegramente, todas las riberas de ríos y arroyos. Esta protección implica mantener, y/o restaurar, proteger y conservar la vegetación natural herbácea, arbustiva y arbórea de las riberas en toda su longitud.

b) Se ha definido una banda de protección de los cursos fluviales de forma acorde con la legislación vigente y según las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgeles de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. de la cuenca mediterránea. Decreto 455/1999 de 28 de diciembre.

c) Cualquier uso o actividad que resulte admisible en el entorno de estos arroyos debe estar condicionado a la conservación estricta de la vegetación riparia actualmente existente en los márgenes fluviales.

d) La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las siguientes limitaciones de uso.

3. Usos Permitidos

a) Usos y Actividades No Constructivas

Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

Los agrícolas, ganaderos y forestales que no entren en contradicción con la protección del propio espacio.

b) Usos y Actividades Constructivos

Los agrícolas: viveros e invernaderos.

Las construcciones vinculadas con la investigación y divulgación científica, educación ambiental.

Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, ur-inguruneari lotuta egoteagatik, aukeratutako lurzatian jarri behar direnak.

Arrain-haztegiak eta karramarro-haztegiak

Deskrabatutako eraikuntza-erabilera guztia baimenduta daude, espazioa babesteko helburuarekin bat badatoz.

162. Artikulua.- Bide Komunikazioen Babes Bereziko Eremua.

1. Definizioa

AFAREN zehazpen eta katalogazioari jarraiki, autobide, autobia eta bide bzikorretarako lur-berdinketako kanpoko ertzetatik 100 metroko eta errepide arruntetarako 50 metroko babes-zerrendak ezartzen dira. Babes hau gainontzeko guztien gainetik dago salbuespen gutxi batzutan izan ezik, esate baterako, uraren ibilbideei dagokiena.

Babes-zerrenda horiek zedarritzen duten mugaren barruan ekin nahi den edozein jarduerarako ezinbestekoa da Errepideko Poliziaren baimen bat izatea.

Bestalde, saihesbideetarako errepideko kanpoko ertzetik 100 metroko gutxieneko distantzia ezartzen da eraikuntzak altzatzeko eta gainontzeko errepide katalogatuera 25 metro tarteak ezartzen da. Herrigunean Aldundiak muga txikiagoa ezartzen du eremu jakin batzuetarako, eta Kalifikazio Xehekatzuko planoan markatuta daude.

2. Onartutako erabilera

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean, lur-azpian, zuhaitzian, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

Astaldiko jarduerak eta mendi-ibiliak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako eta, kasuan kasu, basoko jarduerak.

b) Eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

Nekazaritzako eta ureztatzeko azpiegiturak.

Errepideen zerbitzuguneak eta haien elementu funtzionalak.

3. Arabako Lurrarde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak ezartzen du babes-zerrenda desberdin bereizkuntza.

163. Artikulua.- Ingurumenaren Hobekuntza Zaintzeako Eremua.

1. Definizioa

Alde batetik, gaur egun degradatuta dauden baina berreskuratuak izateko aukera handiak dauzkaten eremu naturalak dira, eta bestetik, beren ezaugarri topografikoak direla eta, balore handiagoko eremuen aldamenean daudelako, beren inguruarekiko balore erlatibo handiagoko kokapenak izateagatik edo higadura prozesuak jasateko joera handia daukatalako, berreskuratu behar direla irizten den eremuak dira.

2. Onartutako erabilera

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean, lur-azpian, zuhaitzian, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

Astaldiko jarduerak eta mendi-ibiliak.

Basogintzakoak

Abeltzaintzakoak, beti ere, eremu horietako ingurumena hobetzeko prozesuekin bateragarria baldin bada.

b) Eraikuntzako erabilera eta jarduerak.

Seinaleztapen-elementu administratiboak, kartografikoak, etab. eta eraikuntzakoak ez diren jarduerekira eta erabilerekin zerikusia dutenak.

Espazioa bera babesteko diren elementuak.

Ikerketa, zabalkunde zientifikoa eta ingurumenaren arloko hezkuntzarekin lotutako eraikuntzak.

Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioak eta azpiegiturak, beti ere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- Planeanemduari buruzko Arautegiko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietako bat ez badira.

- Ez higadurarik ez lurren kalitate galerarik eragin ez badute.

Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

Pisifactorias y asacifactorias

Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetivos de protección del propio espacio.

Artículo 162.- Zona de Especial Protección de Comunicaciones Viarias.

1. Definición

Siguiendo las determinaciones y catalogación de la D.F.A. se establecen bandas de protección desde las aristas exteriores de la explanación de 100 m para autopistas, autovías y vías rápidas y 50 m. para carreteras convencionales. Esta protección prevalece sobre las demás excepto en contadas excepciones como por ejemplo la correspondiente a los cursos de agua.

Resulta imprescindible un permiso de Policía de Carreteras para cualquier tipo de actuación que se pretenda acometer dentro de estas bandas de protección.

Por otro lado se establece una distancia mínima para la ubicación de las edificaciones desde la arista exterior de la calzada 100 m para la variante y 25 para el resto de carreteras catalogadas. En el casco Urbano la Diputación establece un límite inferior para determinadas zonas, representadas en el plano de Calificación Pormenorizada.

2. Usos Permitidos

a) Usos y Actividades No Constructivas

Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

b) Usos y Actividades Constructivos

Infraestructuras agrarias y de riego.

Las Áreas de servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas

3. La distinción de las diferentes bandas de protección la establece la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio de Carreteras del Territorio Histórico de Álava

Artículo 163.- Zona de Preservación de Áreas de Mejora Ambiental.

1. Definición

Son por un lado aquellas áreas naturales actualmente degradadas que presentan un alto potencial de recuperación y por otro aquéllas, que bien por sus características topográficas, por situarse junto a áreas de mayor valor, por constituir enclaves de mayor valor relativo respecto a su entorno o por ser muy propicios a desarrollar procesos de erosión, se considera necesario recuperar.

2. Usos Permitidos

a) Usos y Actividades No Constructivas

Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

Los Forestales

Los ganaderos siempre que resulte compatible con los procesos de mejora ambiental a los que deben tender estas áreas

b) Usos y Actividades Constructivos

Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivos.

Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.

Las construcciones vinculadas con la investigación y divulgación científica, educación ambiental.

Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:

- Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

164. Artikula.- Nekazaritza-Abeltzaintza eta landazabaleko alorrik babesteko eremuia.

1. Definizioa

Eremu hau osatzen duten alorrik nekazaritzarako erabiltzeko diren lurzoru guztiak dira, eta baldintzaren espezifikorik ez daukatenez, nekazal ustiaren eta aprobetxamenduetarako zentzuzko printzipioek soili mugatzen dituzte han gauzatzen diren jarduerak.

Paisaiaren ikuspuntu honetatik, eremuko ezaugarri adierazgarri eta esanguratsuenetariko bat mahastiak eta olibondoak dira, ekoizpen handiena daukaten lurzoruak hartzen dituzte, eta horren ondorioz, beste erabilera batzuen aurretek lehentasuna ematen zaie mantentzean eta zaintzeko lanei.

2. Baldintza orokorrak

a) Eremu hauetarako helburua nekazaritzako jarduera ekoizpenaren ikuspuntutik mantentzea izango da, baina oraindik existitzen diren elementu naturalak babestea eta jardueren ondoriozko eragin kaltegarria (nagusiki akuíferoak kutsatzea eta hidrologia) gutxitzea ere; eta aldi berean, Euskal Autonomia Erkidegoan aberastasun eta berezitasun handiko paisaia-ondare baten baloreak sustatzea. Kategoria honetako gaitzak gutxienekoak izan behar dute, eta kasuan kasu, ahal den neurriaren konpentsatu beharko dira, adibidez, azalera alternatiboen, ustiategien hobekuntzen eta abarren bitartez, horrela, ekoizteko ahalmena murriztu ez dadin.

b) Lurzoruen gaitasun agrologikoa, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak eta horiek bateragarriak diren eta nekazaritzako guneetako ekosistema eta paisaia babestea ziurtatzen duten beste jarduerak mantentzen saiatuko dira.

Gutxienez nekazaritzako azalera erabilgarria mantenduko da, eta edozein eraldaketa prozesuren ondorioz eragindako galerak konpentsatzen saiatu beharko da.

Zuhaitzi, zuhaixka, landarezko pantailak, landaredi-orla eta erre-kastoen bazterreko eta nekazaritzako lursailen mugetakoa sortzea eta mantentzea sustatuko da.

c) Babesten den elementuak berezko dituen baldintzen aldaketa naturala, halabeharrezko edo eraginaren ondorioz ez da aurreko erabileren murriztapenetan aldaketari egingo.

3. Onartutako erabilera

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilera eta jarduerak:

Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean, lur-azpian, zuhaitzian, faunaren gain eta landaredian egiten diren ekintzak.

Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako eta, kasuan kasu, basoko jarduerak.

b) Eraikuntzako erabilera eta jarduerak:

Mintegiak eta berotegiak.

Nekazaritzako eta ureztatzeko azpiegiturak.

Nekazaritzako biltegiak.

Lur-erabilera-rekin zerikusia duten ustiategiei lotutako eraikinak.

Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioetako eta azpiegituretako eraikinak, beti ere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- Planeanemduari buruzko Arautegiko 76.3.a) artikulan jasotzen diren kasu horietako bat ez badira.

- Hondakinik sortzen ez badute (edo dagokion arroaren organoaren baimena aurkezten badute), edo estolderiaren sare orokorreizuzenean lotuta badaude.

- Ez hidadurariak ez lurren kalitate galerarik eragin ez badute.

Jabearen nekazaritza ustiategian (eskualdean egon behar dena) lortutako nekazaritzako produktuak aprobetxatzeko nekazaritza industriak, baldin baimena Nekazaritza Sailari badagokio.

Nekazaritzako artisautzako industria.

165. Artikula.- Gainjarritako Baldintzatzaleei dagokien arautegia.

1. Higatu daitezkeen Eremuak edo Higadura Arriskua daukatenak EAEko mapa Geomorfológico Sintético irizpideen arabera, beren ezaugarri litológicoak eta erliebearenak direla eta higadura eragiten duten fenomenoak izateko joera handia daukatenak dira.

Artículo 164.- Zona de Preservación de Áreas Agropecuarias y de Campiña.

1. Definición

Componen esta zona todos aquellos suelos de uso agrícola, que por no tener condicionantes específicos las actuaciones allí desarrolladas no se deben ver limitadas más que por los lógicos principios de aprovechamiento y explotación agrícola.

Uno de los rasgos más representativos e identificativos, desde el punto de vista paisajístico, del área son los viñedos y olivos, que ocupan los suelos de mayor productividad por lo que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios

2. Generalidades

a) El objetivo para estas zonas será el mantenimiento de la actividad agrícola desde el punto de vista productivo, preservando los elementos naturales aún existentes y la minimización del impacto negativo (erosión y contaminación de acuíferos fundamentalmente) de las actividades; potenciando al mismo tiempo los valores de un patrimonio paisajístico de gran riqueza y singularidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Las afecciones a esta categoría deben ser las mínimas y, en su caso, ser compensadas en la medida de lo posible mediante superficies alternativas, mejoras en las explotaciones, etc. de forma que no se vea mermada la capacidad de producción

b) Se procurará mantener la capacidad agrológica de los suelos, las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

Se mantendrá como mínimo la superficie agraria útil buscando compensar las pérdidas producidas por los procesos de cualquier tipo de transformación.

Se incentivará la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y linderos de las fincas agrícolas.

c) La modificación natural, accidental o provocada de las condiciones intrínsecas objeto de protección no supondrán cambio alguno en las anteriores limitaciones de uso.

3. Usos Permitidos

a) Usos y Actividades No Constructivas

Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

b) Usos y Actividades Constructivas

Viveros e invernaderos.

Infraestructuras agrarias y de riego.

Almacenes agrícolas.

Edificaciones vinculadas a las explotaciones, ligadas al uso del suelo.

Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

- Que no entran dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.

- Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Órgano de cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

- Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

Industrias agrarias cuya autorización competen al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca).

Industria artesanal agraria.

Artículo 165.- Normativa correspondiente a los Condicionantes Superpuestos.

1. Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión

Se trata de aquellas 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 criterios utilizados por el mapa Geomorfológico Sintético de la CAPV.

Lurraldeko Antolamendurako Arauek horiei buruz determinatzen dutenaren arabera arautuko dira.

2. Urak gainez egin dezakeen eremuak

Uholdeen Prebentziorako Plan Integralak ezartzen dituen erre-
pikapen epeen arabera, beren kokapena, erliebea eta ezaugarri topo-
grafikoak direla eta, ohiko gehienezko uholdeetan urpetzeko arrisku
garrantzitsua daukaten eremuak dira.

Ura bere ibilgutik oztoporik gabe joango dela eta ibilguia itxiko ez
dela bermatuko da, gainezkabideak jarriko dira eta urak gainezka
egiten duenean kalteak jasan ditzaketen instalazio, azpiegitura eta erai-
kuntzen kalteak ekidingo dira. Zentzu horretan, kontuan hartu beharko
dira Uholdeen Prebentziorako Plan Integralak eremu horien erabilera
erregulatzeko ematen dituen gomendioak. Zehazki, eremu horietan
babes zibilerako interesgarriak diren komunitateko ekipamenduak
eta zerbitzu publikoak eta beren izaera, ezaugarriak edo material
manipulatuak direla eta arrisku larriak eta hondakin toxiko edo arris-
kutsuak metatzea eragin dezaketen instalazioak eta biltegiak egotea
ekidin beharko da. Eremu horietako eraikin eta jarduerak modu
egokian diseinatuta egon beharko dute uholdearen ondoriozko kalteak
ekidin ahal izateko.

Inolako mugarik gabe onargarritzat joko dira jarduera guztiak,
uren ohiko dinamikentzako oztopo diren edozein materialen metaketa
eragiten dutenak edo eraikuntzak edo azpiegiturak instalatzea
eskatzen dutenak izan ezik. Uholdeak eragiteko arriskua edo prozesu
horiek eragindako kalteak areagotzea suposa dezaketen gainontzeko
jardueretarako eremu urpegariak zedarrituko dira eta aldez aurretek,
baldintzapen honetako irizpide orokorra eta Lurraldearen Antolakun-
tzarako Arauetan ezarritakoarekin bat etorri ezarriko dira beha-
rezkoak diren zehazpenak.

3. Harrobiak jar daitezkeen eremuak

Harrobiak jar daitezkeen eremu gisa 737. lurzatiko Valdecarroko
Sakaneko "Valdecarroko harrobiaren (Baigorri Harri Naturalak)
Berreskurapen Plana eta Ustiaketa Plana" tramatitzen ari dira.

Lurraldeko Antolamendurako Arauek horiei buruz determinatzen
dutenaren arabera arautuko dira.

Lurren ustiaketa bukatzen denean, dagokion araubidea apli-
katuko zaio.

4. Eremu arkeologikoak

Aztarna hondar arkeologikoak daudela pentsatzen den eremuak
dira, baina eremu horietan, haien benetako tamaina eta ezaugarriak
ez daudelako modu frogagarrian jasota, ez baita oraindik azterketa arke-
ologikorik egin, ezin da monumentu deklaratzeko expedienterik
zabaldu.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak 49. artikuluan
eta urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan xedatutako aplikatuko da.
Honen bidez, ustez arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi
diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlana aurkeztu
beharko dute derrigorrez: zonaren arkeologia balioa eta balio horrek
obra proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoa. Ondoren,
Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua
beharrezkoa den zehazteko. Eta hori obra baimena emateko aldez
aurretik urrats egokia da.

5. Kutsatzaileak izan Daitezkeen Jarduerak dauden Eremuak

Lurrari kutsadura isuri diezaioketen jarduerak hartzen dituzten
eremuak dira.

Halabeharrez horrelako jarduerak kokatu behar direnean, lurrazpiko
uren gainean ez dela kalterik eragingo bermatu beharko da.

Eremu horietan edozein motako jarduerak ezartzeko Lurzorua
Kutsatzea Prebenitu eta Zuzentzko 2005ko otsailaren 4ko 1. legean
ezarritakoa beteko da.

166. Artikulua.- Urbanizatu ezin daitekeen lurzoruaren erabilera
debekatuak.

Debekatutzat joko dira eremu bakoitzean baimendutako gisa
zehaztutako erabileren artekoak ez diren erabilera guztiak, baita
lurrauen edozein aldaketa ere, oso aldaketa txikia izanagatik.

Se regularán atendiendo a lo que sobre ellos determinan las
Directrices de Ordenación del Territorio.

2. Áreas Inundables

Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y
características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las
máximas avenidas ordinarias según los períodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones.

Se garantizará la libre circulación del agua evitando interrupción
y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser
afectadas por las aguas desbordadas. En este sentido se deberán tener
en cuenta las recomendaciones del Plan Integral de Prevención de
Inundaciones para proceder a la regulación de usos en estas zonas.
En concreto deberá evitarse la localización en estas zonas de equipamientos comunitarios y servicios públicos de interés para la
protección civil, la localización de instalaciones y almacenes que por
su naturaleza, características o materiales manipulados puedan
originar riesgos graves y la acumulación de residuos tóxicos o peligrosos.
Las edificaciones y actividades que se ubiquen en estas zonas deberán contar con diseños adecuados para evitar los daños derivados de la inundación.

Se consideran aceptables sin ningún tipo de limitación todas
aquellas actividades que no impliquen la instalación de construc-
ciones o infraestructuras de ningún tipo ni acumulaciones de mate-
riales de cualquier clase que supongan obstáculo a la dinámica
natural de las aguas. Para el resto de actividades que pudieran
originar un incremento del riesgo de inundación o de los daños
ocasionados por estos procesos se delimitará las áreas inundables
y establecerán previamente las determinaciones necesarias de
acuerdo con el criterio general para este condicionante y lo dispuesto
en las Directrices de Ordenación del Territorio.

3. Áreas Canterables

Como área canterable esta en tramitación el "Proyecto de explotación y Plan de restauración de la cantera de Valdecarro (Piedras Naturales Baigorri) en el Barranco de Valdecarro parcela 737.

Se regularán atendiendo a lo que sobre ellos determinan las
Directrices de Ordenación del Territorio.

Una vez finalizada la explotación de los terrenos se aplicará la
normativa que le corresponda.

4. Áreas Arqueológicas

Son zonas en las que se presume la existencia de restos arqueo-
lógicos, pero sobre las cuales, debido a que no consta de forma
fehaciente su verdadera magnitud ni sus características, al no haberse
procedido todavía a su estudio arqueológico, no se puede proceder
a la incoación de expediente de declaración monumental

Será de aplicación el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural
Vasco 7/1990 y el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, obligan a los
promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en
dichas zonas en que se presume la existencia de restos arqueo-
lógicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico
y a la incidencia que esto puede tener en el proyecto de obras, siendo
posteriormente competencia de la Diputación Foral determinar si es
necesario o no el proyecto arqueológico como paso pertinente para
la concesión de la autorización previa a la licencia de obras.

5. Áreas con Actividades potencialmente Contaminantes

Son áreas que acogen actividades potencialmente emisoras de
contaminación al suelo

Cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este
tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas
subterráneas.

Para establecer cualquier tipo de actividad en estas áreas se
atenderá a lo establecido por la ley 1 del 2005 de 4 de febrero para
la Prevención y corrección de la Contaminación del Suelo

Artículo 166.- Usos prohibidos en el Suelo No Urbanizable

Se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos
los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos como
permitidos en cada una de las zonas, incluyéndose, por tanto,
cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

167. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jarduerei esleitutako hirigintza-parametroak.

Aurreko artikuluetan aipatutako eraikuntza erabilera eta jarduerek hirigintza eta eraikuntzaren arloko parametro hauek bete beharko dituzte.

Erabilera guztiarako:

- Errepideetarainoko tarte: Arabako Lurralde Historikoko Errepideen 20/90 Foru Arauan ezarritakoak.

- Landa bideetarainoko tarte: Arabako Lurralde Historikoko landa bideetako Araubidean ezartzen direnak.

- Estetika baldintzak: Eraikitzeko erabiliko diren materialak inguru menarekin integratzeko (bai egitura dagokienez, baita koloreari dagokionez ere) egokiak izango dira, eta espresuki debekatuta egongo dira kolore minak eta egitura distiratsuak, baita altxatzeko teknikak ez diren beste teknika batzuen itxura daukaten materialak ere.

a) Nekazaritza-biltegiak eta eraikinak, lur eta nekazaritzako artisautza industriako erabilierarekin zerikusia duten abeltzaintzako ustiegiei lotutakoak.

- Eraikigarritasuna: 0,20 m²/m², lurzati hartzalearen gainean neurrita.

- Gehienezko okupazioa: lurzati hartzalearen %50.

- Lotutako lurzatiaren gutxieneko azalera: 10.000 m²

- Lurzati hartzalearen gutxieneko azalera: 2.000 m²

- Solairuak, gehienez: 1.

- Erlaitzera edota teilategalera bitarteko garaiera: 7 metro.

- Mugetara bitarteko tarte: 10 m.

- Abeltzaintzako ustiapenetik gorde beharreko tarte bereziak: Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: 50 m. Hornidura putzu eta iturburuetara: 200 m.

- b) Mintegiak eta berotegiak

- Lurzati hartzalearen gutxieneko azalera: 1.000 m².

- Gehienezko okupazioa: 70%.

- Mugetara bitarteko tarte: 4 m.

- c) Komunitate ekipamenduak

- Eraikigarritasuna: 0,100 m²/m², lurzati hartzalearen gainean neurrita.

- Gehienezko okupazioa: lurzati hartzalearen %50.

- Lotutako lurzatiaren gutxieneko azalera: 10.000 m² lurzati bakarrean.

- Solairuak, gehienez: 2.

- Erlaitzera edota teilategalera bitarteko garaiera: 7 metro.

- Mugetara bitarteko tarte: 10 m.

d) Errepidetako elementu funtzionalak, osasun-laguntzarako guneak eta errepideetako zerbitzuguneak:

- Lotutako lurzatiaren gutxieneko azalera: 5.000 m² lurzati bakarrean.

- Eraikigarritasuna: 0,05 m²/m.

- Okupazioa: librea.

- Solairu-kopurua: 1.

- Erlaitzera edota hegalaria bitarteko gehieneko garaiera: 10m.

- Eraikinek eta markesinek estalitako azalera, gehienez: 0,20 m²/m²

168. Artikulua.- Eraikuntzako erabilera eta jardueretarako beste baldintza batzuk.

1.- Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharra eskatuko dira:

a) Errepidetako zerbitzugune, Jolasteko Guneetako Instalazio, Turismorako Kanpamentu, erabilera publico edo interes sozialeko Eraikuntza eta Komunitateko Ekipamenduetarako beharrezkoia izango da aldez aurretik Plan Berezi bat idatzia eta onestea.

b) Lurrak mugitzea eskatzen duten eta %10eko aldaera baino gehiago daudeten gauzatu behar diren proiektu teknikoetan, inguru menaren gaineko eraginari buruzko azterketa zehatzak eta Aldundiko Ingurumen Saileko aldeko txostena erantsiko dira.

c) Finken itxiturak baimentzeko baldintzak: Ezin izango dira electrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrokitatzeko arriskurik badago. Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

d) Jabari publico hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua dakarten expediente guztiarako, obretarako lizentzia eman aurretik,

Artículo 167.- Parámetros Urbanísticos asignados a los Usos y Actividades Constructivas.

Los usos y actividades constructivas señalados en los artículos anteriores, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

Para todos los usos:

- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del T.H.D.A.

- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento de caminos rurales T.H.D.A.

- Condiciones de estética: Los materiales empleados para su construcción serán los adecuados para integrarse con el entorno tanto en acabados como texturas y color, prohibiéndose expresamente los colores estridentes y las texturas brillantes así como los materiales que simulen técnicas constructivas ajenas a su levantamiento.

a) Almacenes agrícolas, Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo e Industria Artesanal Agraria

- Edificabilidad: 0,20 m²/m² aplicado sobre la parcela receptora.

- Ocupación máxima: 50% de la parcela receptora.

- Superficie mínima de parcela vinculada: 10.000 m²

- Superficie mínima de parcela receptora: 2.000 m²

- Número máximo de plantas: 1.

- Altura a cornisa y/o alero: 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.

- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas: A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m. A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

- b) Viveros e Invernaderos

- Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m².

- Ocupación máxima: 70%.

- Separación a linderos: 4 m.

- c) Equipamientos Comunitarios

- Edificabilidad: 0,100 m²/m² aplicado sobre la parcela receptora.

- Ocupación máxima: 50% de la parcela receptora.

- Superficie mínima de parcela vinculada: 10.000 m² en parcela única

- Número máximo de plantas: 2.

- Altura a cornisa y/o alero: 7 m.

- Separación a linderos: 10 m.

d) Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario y áreas de servicio de carreteras:

- Superficie mínima de parcela vinculada: 5.000 m² en parcela única

- Edificabilidad: 0.05 m²/m.

- Ocupación: libre.

- Número de plantas: 1.

- Altura máxima a cornisa y/o alero: 10 m.

- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 0.20 m²/m.

Artículo 168.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivos.

1.-Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) Las Áreas de Servicio de carreteras, las Instalaciones de Áreas Recreativas, los Campamentos de Turismo, las Edificaciones de utilidad pública o interés social y los Equipamientos Comunitarios, precisaran la redacción y aprobación previa de un Plan Especial.

b) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 10%, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios concretos de impacto ambiental y un informe positivo del Departamento de Medio Ambiente de la Diputación.

c) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes: No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje. No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

d) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulica, deberán

baimen hau aurkeztu beharko da: Jabari Publiko Hidraulikoaren Arautegiko 245. artikulan araututa dagoen hondakina isurtzeko baimena.

e) Orobat, expediente guztietai, ingurumenean sortzen diren eragin kaltegarriak albait gehien gutxitzea eta lehengoratzea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

f) Gerta daiteke arkeologia, paleontología, mineralogía, historia edota, oro har, geología edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondasunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta plangintza egoera berrira egokitutarte, edo aldakuntza hori interes orokorraren kontrakoia izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehalako jakinarazi behar zaizkie haiek egiazatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeei.

g) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoia izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeko neurriak gauzatu beharko dira.

169. artikula.- Plangintza bereziaren bidez erabilera eta jarduerak ezartzea.

Plan berezien helburua Planeamenduko Araudiaren 76.3. artikulan adierazten direnak izan daitezke, baina ondorengo baldintzak bete beharko dira:

Ingrumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko 1302/1986 Lege-gintzako Errege Dekretuaren eranskinetan zehazten ez diren kasuetan, Plan Bereziak —Planeamenduari buruzko Arautegiak 77.2 artikulan eskatutako azterketa osagarrien artean sartzea moduko agiria denez— 1131/1988 Errege Dekretuko 6. artikulan adierazitako ezagarriena azterketa teknikoa eman beharko du.

Zio hauetako bat edo batzuk izan behar dira erabilera edo jarduera landa-ingurunean kokatzeko arrazoia:

- Kokapen zehatzik behar ez duen arren, garatutako jardueraren izaera hirigunearekin bateraezina izatea. Nekazaritzako edo nekazaritza eta abeltzaintzako zonetan baino ez daitezke koka horrelako jarduera.

- 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.

Espedientearen gaineko behin betiko erabakia hartzeko eskuduna den organoak analizatuko du emandako justifikazioa eta balorazioa negatiboa baldin bada, onespina ukatu egingo du.

5. KAPITULUA.- ONDARE HISTORIKO, ARKEOLOGIKOA ETA ESPAZIO NATURAULEN BABESA ETA KONTSERBAZIAO

1. Atala – Eremu Historiko-Arqueológico guztietaarako baldintza komunak.

Euskal Kultura Ondarearen Legeak xedatutakoa beteko da, inventario eta sailkatutako ondasunen gainean egin behar diren lanen arabera.

Egon daitezkeen aldaketa edo zaharberritzeak dagokion sail ofizialari jakinazko zaizkio epe barruan, behar duen baimena jaso ahal izateko. Betiere, ondasunak suntsitzea debekatuta egongo da.

Katalogatutako Ondasun Higiezinek lortutako babes mailak arautuko ditu baimendutako jarduerak, hala xedatzen baitu 317/2002 Dekretuak, urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaien Sailarenak.

Arau hauetako Katalogoaren barruko ondasun higiezinak salbuespen gisa geratuko dira hondamen-egoeran deklaratzeko erregimenari (7/90 Legeko 36. artikula) dagokionez.

presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulica.

e) Todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos ambientales negativos que se originen.

f) 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.

g) 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.

Artículo 169.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

Podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo las siguientes condiciones:

En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del Reglamento de Planeamiento, aportará un Estudio técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.

Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:

- 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 este.

- 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.

El órgano competente en la resolución definitiva del expediente analizará la justificación aportada y lo denegará en el caso de que la valoración sea negativa.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES

Sección 1ª Condiciones comunes a todas las zonas Histórico-Arqueológicas

Se cumplirá lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de acuerdo a los trabajos que se vayan a efectuar sobre los bienes Inventariados y Calificados.

Se deberá notificar al Departamento Oficial correspondiente, con la suficiente antelación, la posible modificación o restauración, para recibir su oportuna autorización, quedando prohibida la destrucción de cualquiera de sus bienes.

El grado de Protección alcanzado por los Inmuebles Catalogados, regirá las actuaciones permitidas, en concordancia con el decreto 317/2002, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

Los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de estas Normas quedan exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso (artículo 36 de la Ley 7/90).

Eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauetako babesari buruzko Plangintza Bereziak agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarrietara egokitzen, baina indarrean dagoen legediak edo aurrerantzean onartuko diren legeek ezarritako diru laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

170. Artikulua.- Dokumentazioa

Katalogatu diren eraikinei buruzko proiektuentzako dokumentu osagarri espezifikoak sailkapenaren arabera zenbatuta azaltzen dira II. tituluan, IV. kapituluko 4. ataleko 19. artikuluan.

171. artikulua.- Interes arkeologikoko ondasunak.

1 Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak III. Tituluan xedatutakoari kalterik egin gabe, ondoko esku-hartze hauetako gauzatu ahal izango dira:

a) Kalifikatu edo inventarioan sartu diren monumentuetan, Zaharberritzte zientifikora eta kontserbatzeko zaharberritzera zuzendutako esku-hartzeak baimenduko dira, bai eta oinarrizko instalazio higieniko-sanitarioak sartzea ere.

b) Udalerrriaren edo tokiko babespean dauden ondasun higiezintzako, euren bolumetria, kanpoko itxura, oinarrizko banaketa tipologikoa eta egiturazkoa errespetatzenten duten lanak baimenduko dira. Lan horiek birgaitze kategoria izango dute 317/2002 Dekretuaren arabera.

c) Babesteko kalifikatu edo inventarioan sartzeko proposatu diren ondasunetan, dagozkien espedienteak irekitzearen zain, Zaharberritzte zientifikora eta kontserbatzeko zaharberritzera zuzendutako esku-hartzeak baimenduko dira, 317/2002 Dekretuko "Birgaiketa esku-hartzeak" I. Eranskinean definitzen den bezala, baita oinarrizko instalazio higieniko-sanitarioak sartzea ere.

2 Aurreko puntuaren zerrendatutako esku-hartzeetako gain, aurreko eraikinak aldatzeko beste edozein eraikuntza lan egin ahal izango da, baldin eta historia ondarea babestea arloko organo eskudunak horren aldeko irizpena ematen badu.

Eraikin bat hala babestean, ezin da bertan inolako elementurik ezarri bata bestearen gainean eraikinaren elementuetatik kanpo, hala nola, iragarkiak, kartelak, banderatxoak, kableak, posteak edo markesinak, babesari buruzko Plangintza Bereziaren baimendutako kasuetan izan ezik.

3 Katalogoko higiezinak aurri egoeran daudela esateko, Euskal Kultura Ondarearen Legeak 36.3 artikuluan xedatutako baino ez da kontuan hartuko.

172. artikulua.- Interes arkeologikoko eremuak.

1. Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak xedatutakoari kalterik egin gabe, eremu horietan ondoko esku-hartze hauetako gauzatu ahal izango dira:

a) Euskal Kultura Ondarearen Inventario Nagusian Monumentu Multzo kategoriarekin jasotako Eremu Arkeologikoak edo Euskal Autonomia Erkidegoak Monumentu Kategoriarekin Kultura Ondarearen Erregistroan inskrتاباتuta daudenak.

Ez dago inolako inskripziorik, hala ere, eremu batzuk monumentu edo monumentu multzo gisa deklaratutako izateko proposatu dira, eta inskrتاباتuta dauden irizpide berberarekin mugatzenten dira.

Proposamen horiek Eremu Arkeologikoari eragiten dion edozein obra edo jarduera gauzatzean, Arabako Foru Aldundiaren aurrean dagokion proiektu arkeologikoa onetsia izateko eta 7/1990 Legeko 45.5 artikuluan zehazten denaren arabera aurkeztu beharko dela esan nahi dute.

b) Euskal Autonomia Erkidegoak Balizko Arkeologia Zona Izendatutakoak (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuaren Ebazpena, 1997ko urriaren 31ko). ALHAO 233 zk. 1997ko abenduaren 4a.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak 49. artikuluan xedatutako aplikatuko da (urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatuta dago artikulu hori), balizko arkeologia zonak zehazteko erregimena ezartzen duena. Honen bidez, ustez arkeologia aztarnak dauden zona horietan egin nahi diren lanetako sustatzaile eta jabeek honako azterlana aurkeztu beharko dute derrigorrez: zonaren arkeologia

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 medioambientales, sin perjuicio de beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en sucesivo se aprueben.

Artículo 170.- Documentación

Los complementos documentales específicos para los proyectos sobre los inmuebles catalogados aparecen enumerados según su clasificación en el título II, capítulo IV, sección 4^a, artículo 19.

Artículo 171.- Bienes de Interés Arquitectónico

1. Sin perjuicio de lo indicado en el Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural vasco, en estos bienes se permitirán las siguientes intervenciones:

a) En los monumentos calificados o inventariados, se permitirán las intervenciones de restauración científica y restauración conservadora, así como la introducción de las instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales.

b) En los bienes con protección municipal o local se permitirán las obras que respeten su volumetría, imagen exterior, distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose estas en la categoría de Reforma, según el Decreto 317/2002.

c) En los bienes propuestos calificables o inventariables para su protección, a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, se permiten las intervenciones de restauración científica o restauración conservadora, tal y como se definen el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 y además la introducción de las instalaciones higiénico-sanitarias necesarias.

2. Además de las intervenciones señaladas en el punto anterior, podrá efectuarse en los edificios anteriores cualquier otro tipo de intervención constructiva de Modificación, siempre y cuando sea informada favorablemente por el órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico.

La protección de un edificio implica la prohibición de instalación 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. La ruina de estos inmuebles incluidos en el catálogo, se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3 de la Ley del Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 172.- Zonas de Interés Arqueológico

1. Sin perjuicio de lo indicado en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural vasco, en estas zonas se permitirán las siguientes intervenciones:

a) Zonas Arqueológicas inscritas en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la Categoría de Conjunto Monumental o inscritas en el Registro de Bienes Culturales Calificados con la Categoría de Monumento por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

No existe ninguna inscripción pero si existen zonas propuestas para declarar como monumentos o conjuntos monumentales, que se limitan por el mismo criterio a las inscritas.

Estas propuestas implican que a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a esta Zona Arqueológica, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación y a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990.

b) Zonas Arqueológicas Declaradas de Presunción Arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco (Resolución de 31 de octubre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 233 de 4 de diciembre de 1997).

Será de aplicación el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990, desarrollado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de Presunción Arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretenden realizar en esas zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un

balioa eta balio horrek obra proiektuan izan dezakeen eraginaren ingurukoa. Ondoren, Arabako Foru Aldundiak izango du eskumena arkeologia proiektua beharrezko den zehazteko.

c) Babestuak izan daitezen kalifikatu edo inventarioan sartzeko proposatu diren Eremu Arkeologikoetan, dagozkien expedienteak irekitzeko zain, egin litzkeen esku-hartzeak exekutatzeko, Arabako Foru Aldundiari beharrezkoak diren baimenak eskatu beharko zaizkio.

173. artikulua.- Katalogoa aldatzea.

1. Ondarearen katalogoa honako hauen bidez aldatuko da:

- Arau hauek aldatuta.
- Automatikoki egingo da honako kasu hauetan:

- Higiezinen bat Kalifikatutako Kultura Ondasun izendatzen bada; hori gertatzen denean, 4XX. artikuluan datozen ondasun taldean sartuko da higiezina.

- Arkitektura aztarnategiren bat Euskal Kultura Ondarearen Inventario Nagusian jasotzen bada; hori gertatzen denean, eraikina edo arkitektura elementua Arkitektura Interesa duten Ondasunen taldean sartuko da, eta hala badagokio, kultura interesa duten inguruen taldean.

- Eraikinen bat edo arkitektura elementuren bat Euskal Kultura Ondarearen Inventario Nagusian jasotzen bada; hori gertatzen denean, eraikina edo arkitektura elementua Arkitektura Interesa duten Ondasunen taldean sartuko da, eta hala badagokio, kultura interesa duten inguruen taldean.

- Gune berriren bat lurralte antolamenduari buruzko indarrean dagoen legedi osoak nahiz sektorialak xedatutako edozein prozedurak babesten badu; hori geratzen denean, natura eta paisaia balio berezia duten guneen taldean sartuko da gunea.

- Ondasunen bat Kalifikatutako Kultura Ondasunen Erregistrok edo Euskal Kultura Ondarearen Inventario Nagusitik kanpo geratzen bada; hori gertatzen denean, ondasuna katalogatu gabe geratuko da, eta hala badagokio, bere egoera berriaren arabera katalogatuko da.

174. artikulua.- Katalogoa

1. Historia eta Arkitektura Ondarea

a) Euskal Autonomia Erkidegoak Kalifikatu edo Inventarioan sartutako Ondasun Higiezinak.

11. San Roque kaleko 12. zenbakiko eraikuntza, 1998ko azaroaren 24an inventarioan sartua (EHAA 1998ko abenduaren 16koa).

b) Tokian udalerri mailan babestutako ondasunak.

2. Harresia.

3. Manuel Álvarez Dr. Etxea

4. Diputazio Etxea 7 zkia.

5. Diputazio Etxea 13 zkia.

7. Etxe armarriduna

8.- San Roque Etxea 6 zkia

9. Etxea (Sarbideko arkua)

10. Sorkunde Plazako Etxea 2 zkia.

12. Nunilo Etxea 3 zkia.

13. Sorkunde Plazako Etxea 1 zkia.

14.- San Jose Etxea 6 zkia

16.- Moredako Kooperatiba

18.- Montoya Iursaileko Errota

19. Moredako Zubia 2 zkia

21. San Roque Etxea 1 zkia

22. San Jose Etxea 2 zkia

23. Letra-tipoa

24. Errota

25.- San Prudentzio Etxea

26.- San Roque Etxea 3 zkia

27.- San Roque Etxea 7 zkia

28.- San Roque Etxea 9 zkia

29.- Andre Maria Zuria Etxea 7 zkia

30.- Gasteiz Hiribidea Etxea 13 zkia

31.- Manuel Álvarez Doktorearen Plaza Etxea 3 zkia

32.- San Jose Etxea 4 zkia

33.- San Jose Etxea 7 zkia

34.- Diputazio Etxea 15 zkia.

35.- Arabako Moredako Udaleko Hilerra

estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico.

c) En las Zona Arqueológicas propuestas calificables o inventariables para su protección, a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, para la ejecución de posibles intervenciones habrá que solicitar los permisos pertinentes a la Diputación foral de Álava.

Artículo 173.- Modificación del Catálogo

1. El catálogo de patrimonio se modificará:

a) Mediante la modificación de las presentes Normas.

b) Automáticamente cuando:

- Algun inmueble sea declarado Bien Cultural Calificado, en cuyo caso se integrará en el grupo de los bienes señalados en el Artículo 4XX.

- Algun nuevo yacimiento arqueológico sea inscrito en el Inventariado General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes Intereses Arquitectónico y, en su caso, en el de parajes de interés cultural.

- Algun edificio o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventariado General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arquitectónico y, en su caso, en el de parajes de interés cultural.

- Algun nuevo espacio quede protegido por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Legislación vigente de ordenación del territorio, integral o sectorial, en cuyo caso se integrará en el grupo de espacios de especial valor natural y paisajístico.

- Cuando algún bien sea excluido del registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventariado General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

Artículo 174.- Catálogo

1. Patrimonio Histórico-Arquitectónico

a) Bienes Inmuebles Culturales Calificados o Inventariados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

11. Edificio de la C/San Roque nº 12 inventariado el 24 de noviembre de 1998(BOPV 16 diciembre 1998)

b) Bienes protegidos localmente a nivel Municipal.

2. Muralla

3.Casa Dr. Manuel Álvarez

4. Casa Diputación nº 7

5. Casa Diputación nº13

7. Casa Blasonada

8. Casa San Roque nº 6

9. Casa (Arco de acceso)

10. Casa Plaza de la Concepción nº 2

12. Casa Nunilo nº 3

13. Casa Plaza de la Concepción nº 1

14. Casa San José nº 6

16. Cooperativa de Moreda

18. Molino de la finca Montoya

19. Puente de Moreda nº 2

21. Casa de San Roque nº 1

22. Casa San José nº 2

23. Fuente

24. Trujal

25. Casa San Prudencio

26. Casa San Roque nº 3

27. Casa San Roque nº 7

28. Casa San Roque nº 9

29. Casa Virgen Blanca nº 7

30. Casa Avenida Gasteiz nº 13

31. Casa Plaza del Doctor Manuel Álvarez nº 3

32. Casa San José nº 4

33. Casa San José nº 7

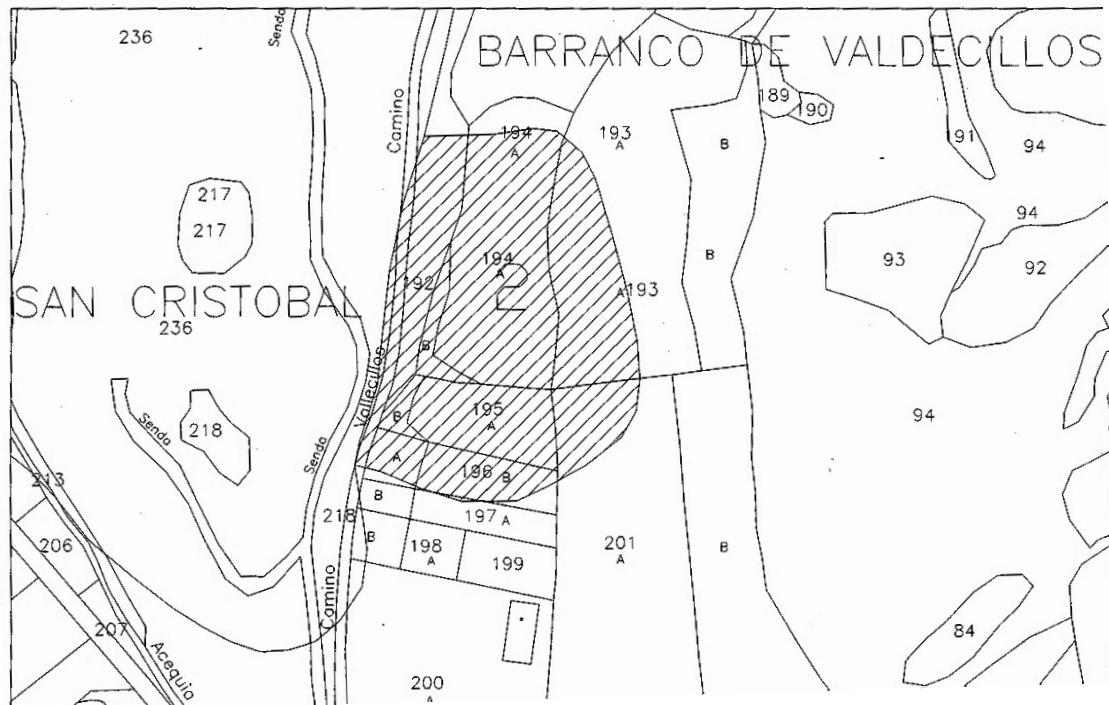
34. Casa Diputación nº 15

35. Cementerio Municipal de Moreda de Álava

- c) Kalifikatu edo inventarioan sartzeko proposatutako ondasunak
- 1.- Santa María eliza
 - 6.- Jauretxe armarriduna
 - 15.- San Jose Etxea 8 zkia
 - 2.- Arkeología ondarea.
 - b.- Euskal Autonomia Erkidegoak Arkeologikoak izan daitezkeela deklaratutako eremuak.
(Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordeak 1997ko urriaren 31n hartutako Erabakia. ALHAO 233 zk. 1997ko abenduakoa).
 2. Santa María –E- (planoan zehaztutako eremua).

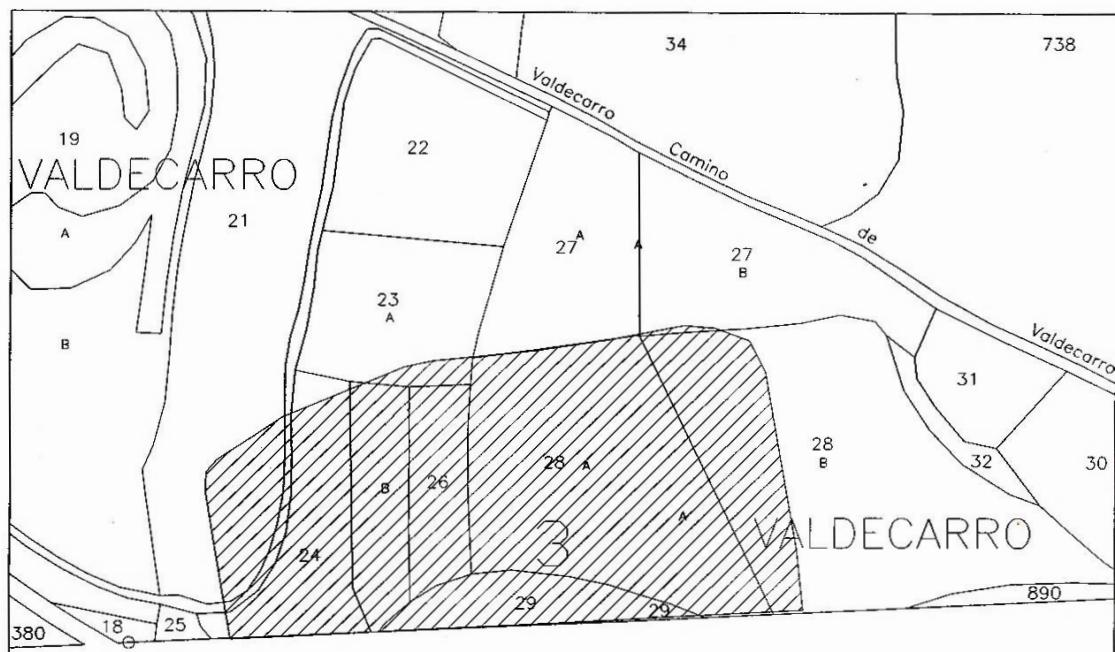
c) Bienes propuestos para inventariables o calificables

1. Iglesia de Santa María
6. Casa Señorial Blasonada
15. Casa San José nº 8
2. Patrimonio Arqueológico
- b.- Zonas declaradas de Presunción Arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco.
(Resolución 31 de octubre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 233 de diciembre de 1997).
2. Santa María –E- (área especificada en el plano).



3. Perezuelas –E- (planoan zehaztutako eremua).

3. Perezuelas –E- (área especificada en el plano)



5. Gaztelu-Gotorlekua -A- (eraikuntzako harresien barruko eremu) |

5. Castillo- Fortaleza -A- (área intramuros de la edificación)



c.- Euskal Autonomia Erkidegoak monumentu multzo deklaratzeko proposatutako eremuak.

1.- San Kristobal herrixka -E- (planoan zehaztutako eremu).

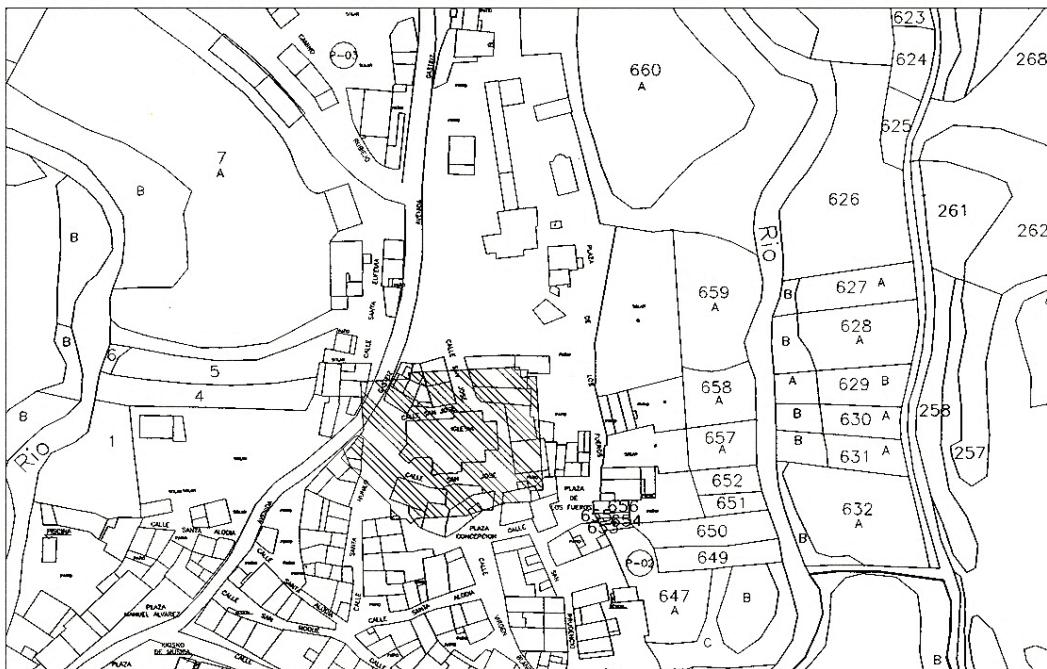
c.- Zonas propuestas para declarar como conjuntos monumentales por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.- Poblado de San Cristóbal -E- (área especificada en el plano).



4.- Jasokundeko Andre Mariaren Eliza -B- (eraikuntzako harresien barruko eremua +15 metro horren inguruan, kanpoen dauden ertzetatik aurrera).

4.- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción -B- (área intramuros del edificio +15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores).



2. Atala.- Ingrumena Zaintzeko Programa.

175. Artikulua.- Kontrolaren Helburuak.

Ingurua zaintzeko programaren helburua, alde batetik, ingurumenari dagokionean proiektuaren aurreikuspenak zein mailatan betetzen diren egiaztatzea da, eta zehazki, zuzenketa neurriak, eta bestetik, horien balizko gabeziak eta Arau Subsidiario hauen (2006ko uztailaren 21ean Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Sailak arauen Aldeko Txostena egin zuen) Behin-Behineko Onespena eman baino lehen egin zen Ingurumenaren Gaineako Eraginari Buruzko Azterketan aurrez ikusten ez den edozein hondatze garaiz antzematea da.

1. Eragina jasotzen duten ingurumeneko sistema, alderdi edo aldagaiaik.

- Tokiko landaredia.
 - Gainazaleko uren bideak eta ibilguak.
 - Berreskuratu beharreko baso-eremuak.
 - Zabortegi kontrolatugabeak
 - Ustezko arkeologia eremu edo arkeologia eremuen garapena
 - Nekazaritza
 - Eremu higagarriak
 - Harrobiak jar daitezkeen eremuak
 - Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneen egoera.

2. Adierazleen jarrainetako datu kuantitatiboa eta kualitatiboak

- Ondo mantendutako tokiko landaredia. Dauden espezieen urteak, espezie berrien birpopulaketa eta hartutako azalera neurutz kualifikatu eta kuantifikatzen da.

- Gainazaleko uren bideak eta ibilguak.- Urtero bi aldiz (neguan eta udan) uren masek hartutako azalera neuriaz kualifikatu eta kuantifikatzen da.

- Berreskuratutako Baso-eremuak. Berreskuratutako baso-eremuak, landaketa urteko erregistroa eta birpopulatutako espeziak ortofotoekin urtero neuritz kualifikatu eta kuantifikatzeko.

- Zabortegi kontrolatugabeak Ortofoto edo airezko argazkien bitartez urtero zabortegi berrien azalera kontrolatu eta neuritz kualifikatu eta kuantifikatzeko da.

Sección 2^a Programa de Vigilancia Ambiental

Artículo 175.- Objetivos del Control.

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 21 de julio del 2006.

1. Sistemas, aspectos o variables ambientales afectados.

 - Vegetación autóctona
 - Cursos y masas de agua superficiales
 - Áreas forestales a restaurar
 - Vertederos incontrolados
 - Desarrollo de las zonas arqueológicas o de presunción arqueológica
 - Agricultura
 - Áreas erosionables
 - Áreas canterables
 - Estado de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

2. Datos cuantitativos y cualitativos para el seguimiento de los indicadores.

 - Vegetación autóctona bien conservada. Se cualifica y cuantifica mediante la medición de la superficie ocupada, años de las especies existentes y repoblación de especies nuevas.
 - Cursos y masas de agua superficiales.- Se cualifica y cuantifica mediante la medición de la superficie ocupada por las masas de agua dos veces al año, en la estación de invierno y de verano.
 - Áreas forestales restauradas. Se cualifica y cuantifica mediante la medición de la superficie forestal restaurada, registro del año de plantación y especies repoblada, mediante ortofoto, anualmente.
 - Vertederos incontrolados. Se cualifica y cuantifica mediante el control y la medición de la superficie de nuevos vertederos con ortofoto o fotografía aérea, anualmente.

- Ustezko arkeología eremu edo arkeología eremuen garapena. Arkeologikoak izan daitezkeen eremuak satelite bidezko azterketa batez identifikatuz eta gutxigorabehera neurtuz kualifikatu eta kuantifikatzen da.

- Nekazaritza. Urtero, ortofotoaren bitartez, hartutako azalera neurtuz kualifikatu eta kuantifikatzen da.

- Higadura jasan dezaketen eremuak eta harrobiak jar daitezkeen eremuak. Ortofoto edo airezko argazkien bitartez urtero higatutako eremu berrien azalera kontrolatu eta neurtuz kualifikatu eta kuantifikatzen da.

- Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneen egoera. Urtean behin akuferoko uren kontrol kimiko baten bitartez eta maila freatikoa determinatuz kualifikatu eta kuantifikatzen da.

176. Artikulua.- Lehengo faseetan xedatutako neurriak betetzen direnentz ikuskatu, zaindu edo horretaz informatzeko programak.

Urteroko kontrola egingo da ingurumeneko sistema desberdinakokoa okupatutako azaleretako parametro kuantifikatzileen ortofotoekin.

Akuiferoetako uren eta gainazaleko uren kalitatea dagozkien analisiak kontrolatuko da, kontsumo publikorako egin behar diren analisiak kontuan hartu gabe.

Udalerririko tokiko landarediaren inventarioa eguneratuko da, batez ere plangintzak bereziki babesten duen eta irauten duen "irla" basoren baten mantentze-lanei dagokienez.

Eremu ezegonkor eta higagarrien inventarioa bi urtean behin eguneratuko da.

Behar izanez gero, bi urtean behin egiaztatuko da zabortegi eta hondakindegien berreskurapen maila.

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.

177. Artikulua.- Plangintza prozesuaren ondorengo faseetan edo garapen jarduketen ingurumen eraginaren ebaluazioetan zehatz-mehatz aztertu behar diren alderdiak.

Ibilguak inbaditu dezakeen eremuetan dagoela eta, plangintzan aintzakotzat hartzan den ibaiertzeko hiri-lurzoruan dagokionez, eraikiko den unean aldez aurretik analisi bat egin beharko da.

Arkeologiko izan daitezkeela deklaratutako eremuetan eraikuntza jarduerak gauzatzeko, beharrezkoa da aldez aurretik Proiektu Arkeologiko bat egitea.

Saihesbidearen eraikuntza bere I.E.A. propioaren eta Arabako Errepideen Plan Integralaren eta Ingurumenaren gaineko Eraginari buruz Batera egindako Ebaluazioaren Berrikuspenaren emaitzaren menpe dago.

Helburu horiek betetzen diren kontutan hartuta, ondoren zentzu horretan zuzendutako neurri batzuk aipatzen dira:

a) Hiri-lurzoruan gauzatzen diren jarduerak ondorengotan jasotakoaren arabera atraituko 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 Hondakin Solidoen kudeaketari dagokionez, hirigunetik urrun dauden sektoreetan aldizkako bilketak egitea aurrez ikusten da, eta batez ere, sortu litezkeen hirugarren sektoreko toki eta etxe-bizitzen eremuetan.

d) Industriako hondakin toxikoak eta arriskutsuak sortzen dituzten enpresen eta ekoizle txikien titularrek urtero kasu bakotzean eskudun diren autoritateen aurrean araudiaren arabera aurkeztu behar duten hondakinen aitorpenaren kopia bat eman beharko dute.

- Desarrollo de las zonas arqueológicas o de presunción arqueológica. Se cualifica y cuantifica mediante la identificación de posibles zonas arqueológicas por medio de un estudio con satélite y su medición aproximada.

- Agricultura. Se cualifica y cuantifica mediante la medición de la superficie ocupada por medio de ortofoto, anualmente.

- Áreas erosionables y canterables. Se cualifica y cuantifica mediante el control y la medición de la superficie de nuevas áreas erosionadas con ortofoto o fotografía aérea, anualmente.

- Estado de las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos. Se cualifica y cuantifica mediante un control químico de las aguas de acuífero y la determinación del nivel freático una vez al año.

Artículo 176.- Programa 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 de los acuíferos y de los cursos de agua superficiales, mediante los correspondientes análisis, con independencia de los que hay que realizar al agua para consumo público.

Se actualizará el inventario de vegetación autóctona del municipio, fundamentalmente en cuanto al mantenimiento de algún bosque "isla" subsistente especialmente protegido por el planeamiento.

Se actualizará cada dos años el inventario de zonas inestables y erosionables.

Se verificará, en su caso, cada dos años, el grado de restauración de vertederos y escombreras.

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.

Artículo 177.- Aspectos cuyo análisis detallado debe posponerse a fases posteriores del proceso de planificación o a las Evaluaciones de Impacto Ambiental de las actuaciones de desarrollo.

Se ha indicado que, por su ubicación en áreas susceptibles de ser invadidas por el cauce, el suelo urbano junto al río que contempla el planeamiento debe ser objeto de un previo análisis en el momento en que se vaya a construir.

Las actividades constructivas en las zonas declaradas de presunción arqueológica necesitan de un previo Proyecto Arqueológico.

La construcción de la variante está sometida a su propio E.I.A. y al Plan Integral de Carreteras de Álava y al resultado de la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que la Revisión de éste arroje.

Teniendo en cuenta el cumplimiento de estos objetivos, a continuación se 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 sólidos urbanos, se prevé la recogida periódica de los mismos en los sectores alejados del casco urbano y, muy especialmente, en las zonas de viviendas y terciarias que puedan crearse.

d) Los titulares de empresas productoras de residuos industriales tóxicos y peligrosos, y de pequeños productores, deberán aportar una copia de la declaración de residuos que reglamentariamente presenten anualmente ante las autoridades competentes en cada caso.

e) Urbanizatu Ezin daitekeen Lurzoruaren eremukako banaketari dagokionez, jarraipen planak lurzoru horretan gauzatzen diren baimenik gabeko jardueren inventario bat egitea suposatu beharko du, eta ez dira kontuan hartuko derrigorrezko hirigintzako legezko-tasunaren babeserako eta zigor espedienteak.

VIII. TITULUA. AZTERKETA EKONOMIKOA ETA FINANTZARIOA

Hirigintza Planeamenduari buruzko Araudiak 97. artikuluan ezarri-takoaren arabera, Arau Subsidiarioetarako ez da eskatzen jarduketa programarik, ezta ekonomia eta finantza azterlanik ere. Hala ere, Auzitegi Gorenaren 1992ko urtarrilaren 21eko ebazpenean adierazten denez, agiri hori behar da baldin eta Arau Subsidiarioek, zuzkiduretarako eta urbanizazio lanak egiteko, lurrap erotea xedatzten badute; arau hauetan ez da horrelakorik jasotzen.

Horretarako, aurrez ikusten diren Zuzkidura Publikoak burutzeko Udalari egozten zaion gastu ahalmenaren arabera, Arau Subsidiarioen bideragarritasun ekonomiko-finantzarioa aztertuko da.

Horien bideragarritasuna bermatzeko helburuarekin, Moredako Udalak udalaren aurrekontuetan ondoren aipatzen diren estimazioak erantsi beharko ditu ondorengo helburuetarako:

1. Espazio Libreen Toki Sistema Ibaiertzak 1. Poligonoa:
- Urbanizazioa= 3.300 Euro
2. Espazio Libreen Toki Sistema Ibaiertzak 2. Poligonoa:
- Urbanizazioa= 7.693 Euro
3. Espazio Libreen Toki Sistema Oinezkoentzako Eremuak:
- Lurra eskuratzea= 24.370 Euro
- Eraikuntza eskuratzea= 8.335 Euro
- Eraisprenaren gastua= 2.560 Euro
- Urbanizazioa= 8.160 Euro

Zenbateko horiek Arau Subsidiarioen exekuzioan Udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduei lotutako onuratik eta Udalak helburu horretarako legearen arabera jo dezakeen beste edozein iturritik eskuratuko dira.

e) Respecto a 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 sancionador.

TÍTULO VIII. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

De acuerdo a lo establecido por el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para las Normas Subsidiarias no se exige el estudio económico-financiero; si bien, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1992 manifiesta la necesidad de tal documentación cuando las Normas Subsidiarias prevean adquisiciones de suelo para dotaciones y la realización de obras de urbanización.

A tal efecto, se estudia la viabilidad económica-financiera de las Normas Subsidiarias atendiendo a la capacidad del gasto atribuido al Ayuntamiento para llevar a cabo la ejecución de las Dotaciones Públicas previstas.

Con la finalidad de garantizar su viabilidad, el Ayuntamiento de Moreda deberá incluir dentro de los correspondientes presupuestos municipales las siguientes estimaciones para:

1. Sistema Local Espacios Libres Márgenes Río Polígono 1:
- Urbanización = 3.300 Euros
2. Sistema Local Espacios Libres Márgenes Río Polígono 2:
- Urbanización = 7.693 Euros
3. Sistema General Espacios Libres Áreas Peatonales:
- Adquisición suelo = 24.370 Euros
- Adquisición edificación = 8.335 Euros
- Coste derribo = 2.560 Euros
- Urbanización = 8.160 Euros

Estas cantidades se obtendrán del beneficio ligado a los aprovechamientos lucrativos correspondientes al Ayuntamiento en la ejecución de las Normas Subsidiarias y de cualquier otra fuente de financiación a la que legalmente pueda recurrir el Ayuntamiento para tal fin.

II ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

II

II

Udalak

AMURRIO

5295

"DYCA, Ingeniería, Construcciones y Montajes Eléctricos, S.L." empresasak eskatutako jarduera eta obra lizentzia.

"DYCA, Ingeniería, Construcciones y Montajes Eléctricos, S.L." empresasak, zeina udalerri honetako Maskuribai Industrialdeko (SAPUI 1 deritzona) B-02 eta B-09 pabiloietan kokaturik dagoen, goi eta behe tentsioko instalazio eta mutaietan aritzeko, pabiloi baten eraikuntzarako jarduera eta obra lizentzia eskatzen du.

Euskal Herriko Ingurugiroa babesteko Eusko Jaurlaritzak emaniko otsailaren 27ko 3/98 Legearen 58.1. artikuluan ezartzen duena betetzeko berau jendaurrean azaltzen da, ezarri nahi den jarduera dela medio, edonola kalteturik gerta daitezkeenek, ediktu hau Arabako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratzen denetik zenbatzen hasita eta hamabost eguneko epe barruan dagozkion erreklamazioak aurkez ditzaten.

Amurrio, 2007ko uztailaren 20an.– Alkatea, PABLO R. ISASI.

Municipios

AMURRIO

5295

Solicitud licencia de actividad y obras por la empresa "DYCA, Ingeniería, Construcciones y Montajes Eléctricos, S.L."

La empresa "DYCA, Ingeniería, Construcciones y Montajes Eléctricos, S.L." solicita licencia de actividad y obras para la construcción de una nave industrial destinada a la actividad de Ejecución de instalaciones y montajes de alta y baja tensión, con emplazamiento en los Pabellones B-02 y B-09 del Polígono Industrial de Maskuribai (SAPUI 1) de este municipio.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 58.1 de la Ley del Parlamento Vasco 3/98 de 27 de febrero de Protección del Medio Ambiente del País Vasco se hace público, para que los que pudieran resultar afectados, de algún modo, por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las observaciones pertinentes, en el plazo de quince días, a contar de la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

En Amurrio, a 20 de julio de 2007.– El Alcalde, PABLO R. ISASI.