

Dokumentazioa aurkeztu ondoren, Diputatu Nagusiak erabakiko du eskabidea behin betiko, bere saileko Kabineteko zuzendariaren proposamenez, eta, ondoren, zein diru-kopuru emango zaion adieraziko du. Laguntza emateko, honako aldagai hauek hartuko dira kontuan: jasotako eskabideak, eta jardueraren kostua, garrantzia, iraupena eta beste gorabehera batzuk, zein den bertan egiten den hizkuntza eta abar.

Jardueraren iraupenaren arabera ezarriko den baremoa honakoa da:

- urtebete: %100.
- sei hilabete: %80.
- hiru hilabete: %50.

Diru-laguntza hau bateraezina izango da helburu bereko beste diru-laguntza batzuekin. Laguntza horrek ez du jardueraren kostu osoaren balioa gaindituko.

Diru-laguntza jaso aurretik, onuradunak zerga-betebeharretan eta Gizarte Segurantzari dagozkionetan egunean dagoela erakutsi beharko du, otsailaren 11ko Diputatuen Kontseiluaren 18/1997 Foru Dekretuak araututakoarekin bat etorri (Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALaren 23. zenbakia, 1997.02.26koa), eta urriaren 5eko Diputatuen Kontseiluaren 58/2004 Erabakiak ezarritako aldaketa kontuan harturik (Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKA OFIZIALaren 121. zenbakia, 2004.10.18koa).

8. Diputatu Nagusiaren Kabineteko zuzendariak ahalmena du oinarri hauek aplikatzeko eta interpretatzeko.

9. Aurretik adierazitakoan aurreikusi gabeko egoerak, diru-laguntza eta transferentziei buruzko foru arauak eta berau osatzen edo garatzen duten xedapenek arautuko dituzte.

#### GARAPENERAKO LANKIDETZA-PROGRAMAK DITUZTEN HERRIETARA EGINDAKO JOAN-ETORRIEN GASTUAK DIRUZ LAGUNTZEKO ESKABIDEA

ABIZENAK.....  
 IZENA.....NAN.....  
 JAIOTZE-DATA.....PK.....  
 KALEA.....TEL.....  
 ESKATUTAKO DIRU-LAGUNTZAREN ZENBATEKOA.....  
 PROGRAMA EGINGO DUEN ERAKUNDEAREN IZENA.....  
 PROGRAMA EGINGO DEN LEKUA ETA DATA.....

Eskabidearekin batera aurkeztu beharreko agiriak:

- Eskatzailearen NANaren fotokopia.
- Erroldatze-ziurtagiria.
- Titulu akademikoa
- Jardueraren deskribapena eta aurrekontua.
- Eskatzen den laguntzarekin egindako ikastaroen zehaztapena.
- Aurrezki-libretaren lehenengo orriaren fotokopia.

Izenpea: Eguna:

Diputatu Nagusiaren Kabinetearen zuzendari jauna.- Vitoria-Gasteiz.

#### Iragarkiak

##### HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

227

1/06 FORU AGINDUA, urtarrilaren 10ekoa, apirilaren 12ko 275/2005 Foru Aginduak xedatutako baldintzak betetzea onesten duena. Azken foru agindu horren bidez Aiarako Udal Planeamenduko Ordezko Arauen Berrikuspenaren espediente behin betiko onetsi zen.

##### AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatuak apirilaren 12an eman zuen 275/2005 Foru Aginduaren bitartez behin betiko onetsi zen Aiarako Udal Planeamenduko Ordezko Arauak berrikusteko espediente.

Alabaina, aipatu Foru Araua betearazteko beharra baldintzatu egin zuen bertan idatzita zeuden aldaketen espedientearen hitzaurreak.

El Diputado General, a propuesta del Director del Gabinete del Diputado General, una vez presentada la citada documentación, resolverá de forma definitiva la solicitud de ayuda determinando el importe total de la misma, para posteriormente, proceder al pago. La ayuda se fijará en función de las peticiones recibidas, del coste de la actividad y de la importancia, duración y circunstancias de la misma, idioma hablado, etc.

El baremo a aplicar en orden a la duración de la actividad será el siguiente:

- 100% duración 1 año.
- 80% duración 6 meses.
- 50% duración 3 meses.

La ayuda, será incompatible con cualquier otra para la misma finalidad y, en ningún caso, su valor podrá superar el coste total de la actividad.

Se acreditará previamente al cobro de subvención que se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales y de Seguridad Social en los términos previstos en el Decreto Foral 18/1997, del Consejo de Diputados de 11 de febrero (BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 23, de 26.02.1997), modificado por Acuerdo del Consejo de Diputados núm. 58/2004, de fecha 5 de octubre (BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 121, de 18.10.2004)

8. El Director del Gabinete del Diputado General está facultado para la aplicación e interpretación de las presentes bases.

9. Para todo lo no previsto en lo anterior regirá la normativa foral sobre subvenciones y transferencias, así como las disposiciones que la complementen o desarrollen.

#### SOLICITUD DE AYUDA PARA SUBVENCIONAR LOS GASTOS DE DESPLAZAMIENTOS A PAISES CON PROGRAMAS DE COOPERACIÓN AL DESARROLLO.

APELLIDOS.....  
 NOMBRE.....DNI.....  
 FECHA DE NACIMIENTO.....CP.....  
 CALLE.....TLFNO.....  
 SOLICITUD DE SUBVENCIÓN POR IMPORTE DE.....  
 ENTIDAD POR LA QUE REALIZA EL PROGRAMA.....  
 LUGAR Y FECHA DEL PROGRAMA.....

Documentos a acompañar a la solicitud:

- Fotocopia DNI del solicitante.
- Certificado de empadronamiento.
- Titulación académica
- Descripción de la actividad y presupuesto.
- Detalle de los cursos realizados con la ayuda que se solicita.
- Fotocopia de la primera página de la libreta de ahorro.

Firma: Fecha:

Sr. Director del Gabinete del Diputado General.- Vitoria-Gasteiz.

#### Anuncios

##### DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

227

ORDEN FORAL número 1/06, de 10 de enero, en relación con la aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 275/2005, de 12 de abril, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala.

##### ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 275/2005, de 12 de abril, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificacio-

Aipatutako aldaketa horietako zenbaitek funtsezko izaera zuten eta, horren ondorioz, agiria berriz informazio publiko gisa jarri behar izan da aldaketa horiei dagokienez. Informazio publiko hori gauzatzeko, 2005. urteko abuztuaren 24ko Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 94. zenbakian, baita El Correo egunkarian ere, 2005. urteko uztailaren 26an. Gainera, Arau horren berri eman zitzaizen horretan interesdunak ziren pertsona eta Entitate guztiei eta Udaletxeko Iragarki-ohulean ere egon zen ikusgai.

Jendaurreko epealdi berrian, hiru alegazio aurkeztu ziren. Horietatik bi, idaz-taldeak informatu ondoren, ez ziren onartuak izan eta azkena Udalak berak ezetsi zuen.

Aldundiak, halaber, Udalari helarazi zizkion Foru Aginduari arauzko epean egindako berraztertze-errekurtsoak. Errekurtso horiek Aldundiak berak ebatzi zituen.

2005eko urriaren 19an Aiarako Udalak espedientearen testu bategina igorri zuen Foru Aldundira, aurreko zehaztapenak testuan sartu ondoren, Aldundiak betearaztekoa zela aitortu zezan.

#### OINARRIAK

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

Hori dela bide, eta ditudan ahalmenez baliatuz, hauxe

#### XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren apirilaren 12ko 275/2005 Foru Aginduak ipinitako betebeharrak konplintzat jotzea. Foru agindu horren bidez behin betiko onetsi zen Aiarako udal planeamenduko ordezkoko arauak berrikusteko espedientearen, eta testuan hainbat zehaztapen sartzeko agindu zen.

Bigarrena.- Testu Bateginaren funtsezko aldaketei jendaurreko epealdian aurkeztutako alegazioak Udalak zehaztutako bidetik ebatziko dira.

Hirugarrena.- Foru agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Laugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek abiaraz dezaketen beste edozein neurritz gain, ondoko errekurtsoak aurkeztu ahal izango dituzte:

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

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsoaren aurretik, berraztertze-errekurtsoa (administrazioen kasuan, errekerimendua), foru agindu hau eman duen organoari. Hilabete izango da horretarako, honako hau argitaratu edo honen berri jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Guztiak jakinaren gainean egon daitezten argitaratu da iragarpen hau.

Vitoria-Gasteiz, 2006ko urtarrilaren 10a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru-diputatu, MARTA ALAÑA ALONSO.

#### AIARA-AYALAKO UDAL PLANEAMENDUKO ORDEZKO ARAUAK

##### ARTIKULUEN ZERRENDA

##### I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Izaera eta lurralde eremua.
2. artikulua. Indarraldia.
3. artikulua. Ordezko Arauen ondorioak.
4. artikulua.- Arauak berraztertzea.
5. artikulua. Arauak aldatzea.
6. artikulua. Ordezko Arauen dokumentazioa.
7. artikulua. Arauen interpretazioa.

##### II. TITULUA.- ORDEZKO ARAUAK GARATzea ETA GAUZATzea

##### 1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

8. artikulua. Hirigintzako jarduketak-tresnak.

nes que se señalaban en la misma, algunas con carácter de sustanciales por lo que el documento ha debido someterse de nuevo a información pública en lo que atañe a las mismas, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOTHA número 94 de 24 de agosto de 2005 así como en el periódico El Correo de fecha 26 de julio de 2005, habiendo notificado dicha Orden Foral a todas las personas y Entidades interesadas y haberlo expuesto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Dentro del nuevo plazo de exposición al público se presentaron tres alegaciones que, tras ser informadas por el equipo redactor, dos de ellas fueron inadmitidas y la otra fue desestimada por la Corporación.

Asimismo, la Diputación dio traslado al Ayuntamiento de los Recursos de Reposición habidos en el plazo reglamentario a la Orden Foral citada, los cuáles fueron resueltos por la Diputación.

Con fecha 19 de octubre de 2005, el Ayuntamiento de Ayala ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente, una vez introducidas en el mismo las determinaciones anteriores, a fin de que sea declarada su ejecutoriedad.

#### 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:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral número 275/2005, de 12 de abril, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala y se ordenó la introducción de varias determinaciones en el mismo.

Segundo.- Las alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público de las modificaciones sustanciales del Texto Refundido, proceden ser resueltas en el sentido apuntado por el Ayuntamiento.

Tercero.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

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

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

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

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 10 de enero de 2006.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AIARA-AYALA

##### RELACIÓN DE ARTÍCULOS

##### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

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

##### TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 8. Instrumentos de actuación urbanística.

## 2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK

- 9. artikulua. Plan partzialak.
- 10. artikulua. Plan bereziak.
- 11. artikulua. Xehetasunezko azterlanak.

## 3. KAPITULUA.- KUDEAKETA TRESNAK

- 12. artikulua. Jarduketa sistemak.

## 4. KAPITULUA.- GAUZATZE MATERIALEKO TRESNAK

- 1. atala. *Xedapen orokorrak.*
- 13. artikulua. Proiektu motak.
- 2. atala. *Hirigintzako lurzatiketak.*
- 14. artikulua. Hirigintzako lurzatitzeak.
- 3. atala. *Urbanizazio proiektuak.*
- 15. artikulua. Definizioa eta edukia.
- 4. atala. *Urbanizazio lan arrunten proiektuak.*
- 16. artikulua. Definizioa eta edukia.
- 5. atala. *Eraikuntza proiektuak.*
- 17. artikulua. Motak.
- 18. artikulua.- Eraikuntza proiektuen baldintza orokorrak.
- 19. artikulua.- Eraikuntzako proiektuen agiri osagarri bereziak.
- 6. atala. *Hirigintzako beste jarduketa proiektu batzuk.*
- 20. artikulua. Definizioa eta motak.
- 21. artikulua.- Hirigintzako beste jarduera batzuen proiektuen baldintzak.
- 7. atala. *Jarduera eta instalazio proiektuak.*
- 22. artikulua. Definizioa eta motak.
- 23. artikulua. Jarduera eta instalazio proiektuen baldintzak.
- 8. atala. *Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa.*
- 24. artikulua. Kontzeptua eta helburua.
- 25. artikulua. Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlanen gutxieneko edukia.

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

## 1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

- 1. atala. *Planeamenduaren publikitateak.*
- 26. artikulua. Motak.
- 27. artikulua. Zuzeneko kontsulta.
- 28. artikulua. Aldez aurretik argibideak eskatzea.
- 29. artikulua. Hirigintzako txostenak.
- 30. artikulua. Hirigintzako zedulak.
- 31. artikulua. Planeamenduaren interpretazioari buruzko argibideak eskatzea.
- 32. artikulua. Administrazioaren ondare-erantzukizunari buruzko arauak.

2. atala. *Lerrokadurak eta sestrak seinaltzea.*

- 33. artikulua. Prozedura eta baliozkotasuna.

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO LIZENTZIAK

- 34. artikulua. Hirigintzako lizentzia behar duten jarduketak.
- 35. artikulua. Lizentziak emateko prozedura.
- 36. artikulua. Lizentziaren titularraren betebeharrak.
- 37. artikulua. Lurrak zatiitzeko lizentziak.
- 38. artikulua. Urbanizazio obretarako lizentziak.
- 39. artikulua. Eraikuntza obretarako lizentziak.
- 40. artikulua. Obrak gauzatzearen kontrola.
- 41. artikulua. Obra lizentziak iraungitzea eta etetea.
- 42. artikulua. Obra lizentziak ezeztatzea.
- 43. artikulua. Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako lizentziak.
- 44. artikulua. Aparteko izapidetzeak.
- 45. artikulua. Jarduera eta instalazio lizentziak.
- 46. artikulua. Okupazio edo funtzionamendu lizentziak.

## CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Artículo 9 Planes Parciales.
- Artículo 10. Planes Especiales.
- Artículo 11. Estudios de Detalle.

## CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Artículo 12. Sistemas de actuación.

## CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

- Sección 1ª. Disposiciones Generales.*
- Artículo 13. Clases de Proyectos.
- Sección 2ª Parcelaciones urbanísticas.*
- Artículo 14. Parcelaciones urbanísticas.
- Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.*
- Artículo 15. Definición y contenido.
- Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.*
- Artículo 16. Definición y contenido.
- Sección 5ª. Proyectos de edificación.*
- Artículo 17. Clases.
- Artículo 18. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.
- Artículo 19. Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación.
- Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.*
- Artículo 20. Definición y clases.
- Artículo 21. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.
- Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones.*
- Artículo 22. Definición y clases.
- Artículo 23. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.
- Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental.*
- Artículo 24. Concepto y finalidad.
- Artículo 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.*
- Artículo 26. Tipos.
- Artículo 27. Consulta directa.
- Artículo 28. Consultas previas.
- Artículo 29. Informes urbanísticos.
- Artículo 30. Cédulas urbanísticas.
- Artículo 31. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.
- Artículo 32. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.
- Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes.*
- Artículo 33. Procedimientos y validez.

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Artículo 34. Actos sujetos a licencia urbanística.
- Artículo 35. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.
- Artículo 36. Obligaciones del titular de la licencia.
- Artículo 37. Licencias de parcelación.
- Artículo 38. Licencias de obras de urbanización.
- Artículo 39. Licencias de obras de edificación.
- Artículo 40. Control de la ejecución de las obras.
- Artículo 41. Caducidad y suspensión de las licencias de obras.
- Artículo 42. Revocación de licencias de obras.
- Artículo 43. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
- Artículo 44. Tramitaciones singulares.
- Artículo 45. Licencias de actividades e instalaciones.
- Artículo 46. Licencias de ocupación o funcionamiento.

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

47. artikulua. Xedea eta ondorioak.

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

1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebehar orokorrak.

48. artikulua. Kontserbazio-betebeharrak.

49. artikulua. Kontserbazio-betebehararen edukia.

50. artikulua. Segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura zaintzeko gutxienez bete beharrekoak.

51. artikulua. Udalaren lankidetzeta.

52. artikulua. Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.

53. artikulua. Maizterren kontserbazio-betebeharrak.

2. atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazio berezia.

54. artikulua. Onura publikoaren deklarazioa.

55. artikulua. Katalogatzearen eragina.

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

56. artikulua. Kontserbazio-betebehararen edukia.

#### 5. KAPITULUA.- ERAIKINEN AURRI EGOERA

1. atala. Aurri egoera adieraztea.

57. artikulua. Adierazi beharra.

58. artikulua. Konpondu ezin diren kalteak.

59. artikulua. Konponketa obrak.

60. artikulua. Antolamenduarekiko lotura.

61. artikulua. Bizigarritasunarekiko lotura.

#### 6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA SUSTATZEA

62. artikulua. Hirigintzako betebeharretarako epea.

### IV. TITULUA. LURRALDEAREN HIRIGINTZA ZATIKETA ETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

#### 1. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ZATIKETAK

63. artikulua. Lurra sailkapenaren arabera zatitzea.

64. artikulua. Lurra kalifikazioaren arabera zatitzea.

65. artikulua. Lurra xehetasunezko antolamenduaren arabera zatitzea.

64. artikulua. Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.

#### 2. KAPITULUA.- PLANEAMENDUAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN

67. artikulua. Antolamenduz kanpoko egoerak.

68. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak.

69. artikulua. Xedapen orokorra.

#### 3. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

70. artikulua. Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurreko jarduketak.

71. artikulua. Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitzeko betekizunak.

72. artikulua. Hiri lurzoru urbanizatzearekin batera eraikitzeko betekizunak.

73. artikulua. Arau hauetan xedatutakoaren eragina zuzeneko antolamenduko eta planeamendu bereziko eremuetan.

### V. TITULUA.- ERABILEREN ARAUBIDEA

#### 1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

74. artikulua. Hirigintzako erabileren definizioa.

75. artikulua. Erabileren sailkapena.

76. artikulua. Erabilerak multzokatzea.

77. artikulua. Erabileren kokapena.

#### 2. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN PRODUKZIOA

78. artikulua. Definizioa eta motak.

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

Artículo 47. Objeto y efectos.

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

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

Artículo 48. Obligaciones de conservación.

Artículo 49. Contenido del deber de conservación.

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

Artículo 51. Colaboración municipal.

Artículo 52. Órdenes de ejecución para la conservación.

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

*Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado.*

Artículo 54. Declaración de utilidad pública

Artículo 55. Alcance de la catalogación.

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

Artículo 56. Contenido del deber de conservación.

#### CAPÍTULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

*Sección 1ª. Declaración de ruina.*

Artículo 57. Procedencia de la declaración.

Artículo 58. Daños no reparables.

Artículo 59. Obras de reparación.

Artículo 60. Relación con la ordenación.

Artículo 61. Relación con la habitabilidad.

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

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

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

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

Artículo 63. División del suelo en razón de su clasificación.

Artículo 64. División del suelo en razón de su calificación.

Artículo 65. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

Artículo 66. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

#### CAPÍTULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 67. Situaciones fuera de ordenación.

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

Artículo 69. Disposición general.

#### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 70. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable.

Artículo 71. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable.

Artículo 72. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano.

Artículo 73. Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

### TÍTULO V.- RÉGIMEN DE USOS

#### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 74. Definición de usos urbanístico.

Artículo 75. Clasificación de usos.

Artículo 76. Agrupamiento de los usos.

Artículo 77. Localización de los usos.

#### CAPÍTULO 2.- USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 78. Definición y clases.

## 3. KAPITULUA.- INDUSTRIA PRODUKZIOA

79. artikulua. Definizioa eta motak.

## 4. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETA

80. artikulua. Definizioa eta motak.

## 5. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA

81. artikulua. Definizioa eta motak.

## 6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA

82. artikulua. Definizioa eta motak.

## 7. KAPITULUA.- BIZITEGIAK

83. artikulua. Definizioa eta motak.

## 8. KAPITULUA.- LORATEGIAK

84. artikulua. Gune libreak.

85. artikulua. Gune libreen sistema orokorreko lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

86. artikulua. Gune libreen toki sistemako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

## 9. KAPITULUA.- KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

87. artikulua. Definizioa eta motak.

88. artikulua. Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza baldintzak.

## 10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK

89. artikulua. Definizioa eta motak.

## 11. KAPITULUA.- URA

90. artikulua. Definizioa eta motak.

## 12. KAPITULUA.- BESTE ERABILERA BATZUK

91. artikulua. Beste erabilera batzuk.

## VI. TITULUA.- ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK

## 1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak.

92. artikulua. Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa.

93. artikulua. Lurzatiaren eta eraikinaren definizioa.

2. atala. Oinarrizko eraikuntzako tipoak.

94. artikulua. Motak.

3. atala. Antolamendu sistemak.

95. artikulua. Definizioa eta motak.

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

96. artikulua. Guztizko azalera eraikigarria.

97. artikulua. Eraikitako guztizko azalera.

98. artikulua. Hiri lurzoruaren eta urbanizagarriaren irabazizko hirigintza aprobetxamenduak.

99. artikulua. Eraikigarritasun koefizientea.

100. artikulua. Etxebizitza-dentsitatea.

## 3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROAK

1. atala. Lurzati eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.

101. artikulua. Mugak.

102. artikulua. Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

103. artikulua. Gutxieneko lurzati eraikigarria.

104. artikulua. Lurzatiitzeetarako gutxieneko eta gehieneko lurzatia.

105. artikulua. Eraikuntzaren eta lurzatiaren arteko erlazioa.

2. atala. Eraikuntzak lurzatiaren izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.

106. artikulua. Lurzatiaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.

107. artikulua. Lurren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

108. artikulua. Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

109. artikulua. Mugetarainoko distantzia.

110. artikulua. Atzeraemangunea.

111. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

112. artikulua. Sakonera eraikigarria.

## CAPÍTULO 3.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Artículo 79. Definición y clases.

## CAPÍTULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 80 Definición y clases.

## CAPÍTULO 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 81. Definición y clases.

## CAPÍTULO 6.- TERCARIO

Artículo 82. Definición y clases.

## CAPÍTULO 7.- RESIDENCIAL

Artículo 83. Definición y clases.

## CAPÍTULO 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 84. Áreas libres.

Artículo 85. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 86. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

## CAPÍTULO 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 87 Definición y clases.

Artículo 88. Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

## CAPÍTULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 89. Definición y clases.

## CAPÍTULO 11.- AGUA

Artículo 90. Definición y clases.

## CAPÍTULO 12.- OTROS USOS

Artículo 91. Otros usos.

## TÍTULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas.

Artículo 92. Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.

Artículo 93. Definición de parcela y edificación.

Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos.

Artículo 94. Clases.

Sección 3ª. Sistemas de ordenación.

Artículo 95. Definición y clases.

## CAPÍTULO 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 96. Superficie edificable total.

Artículo 97. Superficie edificada total.

Artículo 98. Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 99. Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 100. Densidad residencial.

## CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable.

Artículo 101. Linderos.

Artículo 102. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Artículo 103. Parcela mínima edificable.

Artículo 104. Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Artículo 105. Relación entre edificación y parcela.

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

Artículo 106. Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Artículo 107. Definición de las referencias altimétricas del terrenos.

Artículo 108. Definición de las referencias de la edificación.

Artículo 109. Separación a linderos.

Artículo 110. Retranqueo.

Artículo 111. Separación entre edificios.

Artículo 112. Fondo edificable.

113. artikulua. Eraikuntzaren higidura eremua.  
 3. atala. *Eraikinak lurzattia okupatzeko parametro eta baldintzak.*
114. artikulua. Azalera okupagarria.  
 115. artikulua. Lurzatiaren azalera librea.  
 4. atala. *Eraikinen formaren parametroak eta baldintzak.*
116. artikulua. Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.  
 117. artikulua. Eraikinaren garaiera.  
 118. artikulua. Jatorrizko kota.  
 119. artikulua. Eraikinaren garaiera.  
 120. artikulua. Solairu kopurua.  
 121. artikulua. Garaiera aintzat hartzea.  
 122. artikulua. Onartutako garaieratik gorako eraikinak.  
 123. artikulua. Solairuaren garaiera.  
 124. artikulua. Solairuaren garaiera librea.  
 125. artikulua. Solairua.

#### 4. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK

126. artikulua. Definizioa.  
 127. artikulua. Aplikazioa.  
 128. artikulua. Hiriko estetika babestea.  
 129. artikulua. Fatxadak.  
 130. artikulua. Behe solairuen tratamendua.  
 131. artikulua. Fatxadak aldatzea.  
 132. artikulua. Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.  
 133. artikulua. Lerrokaduratik ateratzen diren irtenune baimenduak.  
 134. artikulua. Erlaitzak eta teilatu-hegalak.  
 135. artikulua. Markesinak.  
 136. artikulua. Atariak eta erakusleihoak.  
 137. artikulua. Eguzki oihalak.  
 138. artikulua. Hesiak eta itxiturak.  
 139. artikulua. Zuhaitzak babestea.

#### 5. KAPITULUA.- ERAIKINAREN HIGIENE ETA KALITATE BALDINTZAK

140. artikulua. Definizioa.  
 141. artikulua. Aplikazioa.  
 142. artikulua. Baldintzapen orokorra. Ezinbestez bete beharreko arautegia.

#### VII. TITULUA.- HIRIGINTZAKO ARAU ZEHATZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

##### 1. KAPITULUA.- LURRA ZATIKATZEA. ZONIFIKAZIOA

143. artikulua. Aiarako udal mugarteko lurraldearen zonakako banaketa.

##### 2. KAPITULUA.- GUNEKO ERABILERA ETA JARDUERAK.

144. artikulua. Zona bakoitzean baimendutako erabilera eta jarduerak.

##### 3. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

145. artikulua. Eraikuntzako erabilerei eta jardueri esleitutako hirigintza parametroak.  
 146. artikulua. Eraikuntzako erabilerei eta jardueri dagozkien beste baldintza batzuk  
 147. artikulua. Erabileren eta jardueren ezarpena Planeamendu Bereziaren bidez.

##### 4. KAPITULUA.- LANDA-GUNEAK

148. artikulua. Landa-guneko lurzoru urbanizaezina.  
 149. artikulua. Nahitaezko atzeraemanguneak.  
 150. artikulua. Eraikigarritasun baldintzak.  
 151. artikulua. Eraikinen tipologiak.  
 152. Gehieneko garaiera.  
 153. Solairuen garaiera.  
 154. artikulua. Nekazaritza-multzoak.  
 155. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.  
 156. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Artículo 113. Área de movimiento de la edificación.  
*Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.*

- Artículo 114. Superficie ocupable.  
 Artículo 115. Superficie libre de parcela.  
*Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios.*  
 Artículo 116. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.  
 Artículo 117. Altura del edificio.  
 Artículo 118. Cota de origen.  
 Artículo 119. Altura del edificio.  
 Artículo 120. Número de plantas.  
 Artículo 121. Consideración de la condición de altura.  
 Artículo 122. Construcciones por encima de la altura.  
 Artículo 123. Altura de piso.  
 Artículo 124. Altura libre de piso.  
 Artículo 125. Planta.

#### CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 126. Definición.  
 Artículo 127. Aplicación.  
 Artículo 128. Salvaguarda de la estética urbana.  
 Artículo 129. Fachadas.  
 Artículo 130. Tratamiento de las plantas bajas.  
 Artículo 131. Modificación de fachadas.  
 Artículo 132. Salientes y entrantes en las fachadas.  
 Artículo 133. Salientes permitidos respecto a la alineación.  
 Artículo 134. Cornisas y aleros.  
 Artículo 135. Marquesinas.  
 Artículo 136. Portadas y escaparates.  
 Artículo 137. Toldos.  
 Artículo 138. Vallados y cierres.  
 Artículo 139. Protección del arbolado.

#### CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 140. Definición.  
 Artículo 141. Aplicación.  
 Artículo 142. Condicionamiento general. Normativa de obligado cumplimiento.

#### TÍTULO VII.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO EN SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO 1.- DIVISIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN

- Artículo 143. División zonal del territorio del Término Municipal de Ayala.

##### CAPÍTULO 2.- USOS Y ACTIVIDADES DE ZONA

- Artículo 144. Usos y actividades autorizados en cada zona.

##### CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- Artículo 145. Parámetros Urbanísticos asignados a los usos y/o actividades constructivos.  
 Artículo 146. Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas.  
 Artículo 147. Implantación de usos y actividades mediante Planeamiento Especial.

##### CAPÍTULO 4.- NÚCLEOS RURALES

- Artículo 148. Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.  
 Artículo 149. Retranqueos obligatorios.  
 Artículo 150. Condiciones de edificabilidad.  
 Artículo 151. Tipologías de edificación.  
 Artículo 152. Altura máxima.  
 Artículo 153. Altura de pisos.  
 Artículo 154. Conjuntos agrícolas.  
 Artículo 155. Separación entre edificaciones.  
 Artículo 156. Número máximo de viviendas.

157. artikulua. Birgaitze obrak.  
 158. artikulua. Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.  
 159. artikulua. Isurketak.  
 160. artikulua. Baimendutako erabilerak.  
 161. artikulua. Debeekatutako erabilerak.

#### 1. KAPITULUA.- LANDA-GUNEA . HIRI LURZORUA

162. artikulua. Definizioa.  
 163. artikulua. Aplikazio eremua.  
 164. artikulua. Lurzatiaren baldintzak.  
 165. artikulua. Nahitaezko atzeraemanguneak.  
 166. artikulua. Eraikigarritasun baldintzak.  
 167. artikulua. Eraikinen tipologiak.  
 168. Gehieneko garaiera.  
 169. Solairuen garaiera.  
 170. artikulua. Nekazaritza-multzoak.  
 171. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.  
 172. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua.  
 173. artikulua. Birgaitze obrak.  
 174. artikulua. Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.  
 175. artikulua. Isurketak.  
 176. artikulua. Baimendutako erabilerak.  
 177. artikulua. Debeekatutako erabilerak.

#### 2. KAPITULUA.- BEHE DENTSITATEKO BIZITEGIETARAKO GUNEA

178. artikulua. Aplikazio eremua.  
 179. artikulua. Lurzatiaren baldintzak.  
 180. artikulua. Nahitaezko atzeraemanguneak.  
 181. artikulua. Eraikigarritasun baldintzak.  
 182. artikulua. Eraikinen tipologiak.  
 183. Gehieneko garaiera.  
 184. Solairuen garaiera.  
 185. artikulua. Nekazaritza-multzoak.  
 186. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.  
 187. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua.  
 188. artikulua. Birgaitze obrak.  
 189. artikulua. Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.  
 190. artikulua. Isurketak.  
 191. artikulua. Baimendutako erabilerak.  
 192. artikulua. Debeekatutako erabilerak.

#### 3. KAPITULUA.- FAMILIA BAKARREKO BIZITEGIAK

193. artikulua. Aplikazio eremua.  
 194. artikulua. Lurzatiaren baldintzak.  
 195. artikulua. Nahitaezko atzeraemanguneak.  
 196. artikulua. Eraikigarritasun baldintzak.  
 197. artikulua. Eraikinen tipologiak.  
 198. Gehieneko garaiera.  
 199. Solairuen garaiera.  
 200. artikulua. Eraikinen artean utzi beharreko tartea.  
 201. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua.  
 202. artikulua. Birgaitze obrak.  
 203. artikulua. Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.  
 204. artikulua. Isurketak.  
 205. artikulua. Baimendutako erabilerak.  
 206. artikulua. Debeekatutako erabilerak.

#### 4. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA. SISTEMA OROKORRAK.

207. artikulua. Baldintza orokorrak.

#### 5. KAPITULUA.- BIZITEGIETARAKO EGIKARITZE-UNITATEA

208. artikulua. Aplikazio eremua.

#### 6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA FINKATUKO ARLOAK

209. artikulua. Aplikazio eremua.

- Artículo 157. Otras de rehabilitación.  
 Artículo 158. Salientes y entrantes en las fachadas.  
 Artículo 159. Vertidos.  
 Artículo 160. Usos permitidos.  
 Artículo 161. Usos prohibidos.

#### CAPÍTULO 1.- NÚCLEO RURAL. SUELO URBANO

- Artículo 162. Definición.  
 Artículo 163. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 164. Condiciones de parcela.  
 Artículo 165. Retranqueos obligatorios.  
 Artículo 166. Condiciones de edificabilidad.  
 Artículo 167. Tipologías de edificación.  
 Artículo 168. Altura máxima.  
 Artículo 169. Altura de pisos.  
 Artículo 170. Conjuntos agrícolas.  
 Artículo 171. Separación entre edificaciones.  
 Artículo 172. Número máximo de viviendas.  
 Artículo 173. Obras de rehabilitación.  
 Artículo 174. Salientes y entrantes en las fachadas.  
 Artículo 175. Vertidos.  
 Artículo 176. Usos permitidos.  
 Artículo 177. Usos prohibidos.

#### CAPÍTULO 2.- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

- Artículo 178. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 179. Condiciones de parcela.  
 Artículo 180. Retranqueos obligatorios.  
 Artículo 181. Condiciones de edificabilidad.  
 Artículo 182. Tipologías de edificación.  
 Artículo 183. Altura máxima.  
 Artículo 184. Altura de pisos.  
 Artículo 185. Conjuntos agrícolas.  
 Artículo 186. Separación entre edificaciones.  
 Artículo 187. Número máximo de viviendas.  
 Artículo 188. Obras de rehabilitación.  
 Artículo 189. Salientes y entrantes en las fachadas.  
 Artículo 190. Vertidos.  
 Artículo 191. Usos permitidos.  
 Artículo 192. Usos prohibidos.

#### CAPÍTULO 3.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- Artículo 193. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 194. Condiciones de parcela.  
 Artículo 195. Retranqueos obligatorios.  
 Artículo 196. Condiciones de edificabilidad.  
 Artículo 197. Tipologías de edificación.  
 Artículo 198. Altura máxima.  
 Artículo 199. Altura de pisos.  
 Artículo 200. Separación entre edificaciones.  
 Artículo 201. Número máximo de viviendas.  
 Artículo 202. Obras de rehabilitación.  
 Artículo 203. Salientes y entrantes en las fachadas.  
 Artículo 204. Vertidos.  
 Artículo 205. Usos permitidos.  
 Artículo 206. Usos prohibidos.

#### CAPÍTULO 4.- EQUIPAMIENTO. SISTEMAS GENERALES

- Artículo 207. Condiciones generales.

#### CAPÍTULO 5.- UNIDADES DE EJECUCIÓN RESIDENCIAL

- Artículo 208. Ámbito de aplicación.

#### CAPÍTULO 6.- ÁREAS DE EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

- Artículo 209. Ámbito de aplicación.

210. artikulua. Nahitaezko atzeraemanguneak.  
 211. artikulua. Eraikinen tipologiak.  
 212. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua.  
 213. artikulua. Birgaitze obrak.  
 214. artikulua. Erabileren araubidea.

#### 7. KAPITULUA.- HIRI LURZORU INDUSTRIALA

- 7.1. MURGA KO HIRI LURZORU INDUSTRIALA  
 215. artikulua. Aplikazio eremua.  
 216. artikulua. Baldintza orokorrak.  
 7.2. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALAK (U.E.I.)  
 217. artikulua. Aplikazio eremua.  
 7.2.1. U.E.I.1. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALA. Luiaondo  
 218. artikulua. Baldintza orokorrak.

#### IX. TITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIA (plan partzialak)

219. artikulua. Definizioa eta aplikazio eremua.

#### X. TITULUA.- ONDARE HISTORIKOA ETA NATURGUNEAK BABESTU ETA ZAINTZA

220. artikulua. Aurrekatalogoa.  
 221. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze baimenduak kultur intereseko ondasun higiezinetan.  
 222. artikulua. Babes araubidea. Interes arkeologikoko ondasunak.  
 223. artikulua. Babes araubidea. Naturaren eta paisaiaren alde-rik balio berezia duten guneak.

#### XI. TITULUA.- BABESARI BURUZKO BERARIAZKO LEGERIAN EZARRITAKO MUGEN ETA ZORTASUNEN ERAGINPEAN DAUDEN LURRAK

224. artikulua.- Lur hauen izaera.  
 225. artikulua. Urari buruzko legeriaren eraginpeko lurak.  
 226. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko kantauri isurialdeko ibai eta erreka ertzak antolatzeke Lurralde Plan Sektorialak ukitzen dituen lurak.  
 227. artikulua. Lurraldeko azpiegituren babesari eta zortasunari buruzko legeriaren eraginpeko lurak.

#### XII. TITULUA.- INDUSTRIEK SANEAMENDU SARE OROKORRERA ISURKETAK EGITEKO BALDINTZAK

228. artikulua. Industrien saneamendu sare orokorrera isurketak egitea.

### HIRIGINTZAKO ARAUAK

#### I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Izaera eta lurralde eremua.

1.- Ordezko Arau hauek udalerriko lurak osotara antolatzeke tresna dira. Hartara, eta indarrean dagoen hirigintza legeriari jarraikiz, lurraldearen egitura orokorraren oinarriko elementuak definitu eta lurra sailkatzen dute, lur mota eta kategoria bakoitzari dagozkion araubide juridikoak ezariz. Gainera, lurraren jabeago eskubideari dagozkion hirigintza eskumenak mugatzen ditu eta eskumen horiek lege eta benetan erabiltzea baldintzatzen duten betebeharrak zehazten, zuzenean nahiz garapenerako aurreikusitako plangintza tresnak erabiliz.

- 2.- Ordezko Arau hauen lurralde eremua Aiarako udalerriko osoa da.

2. artikulua.- Indarraldia.

Arauak behin betiko onetsi ondoren, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean. Indarraldian jarraituko dute mugarik gabe, harik eta berrikusten diren arte; hala ere, aldaketak egin ahal izango dituzte.

3. artikulua.- Ordezko Arauen ondorioak.

1.- Ordezko Arauek hurrengo ondorioak izango dituzte indarrean sartzean:

a) Publizitate. Horrek esan nahi du herritar guztiek dutela arau hauek kontsultatzeko eskubidea, bai eta edukiari nahiz aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzeko eskubidea ere. Eskubide horiek arau hauetan xedatutako eran gauzatuko dira.

b) Beteazari beharra. Horrek berekin dakar, batetik, arauetan aurreikusitako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, obra

- Artículo 210. Retranqueos obligatorios.  
 Artículo 211. Tipologías de edificación.  
 Artículo 212. Número máximo de viviendas.  
 Artículo 213. Obras de rehabilitación.  
 Artículo 214. Régimen de usos.

#### CAPÍTULO 7.- SUELO URBANO INDUSTRIAL

- 7.1. SUELO URBANO INDUSTRIAL DE MURGA  
 Artículo 215. Ámbito de aplicación.  
 Artículo 216. Condiciones generales.  
 7.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL (U.E.I.)  
 Artículo 217. Ámbito de aplicación.  
 7.2.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL U.E.I.1. Luiaondo  
 Artículo 218. Condiciones generales.

#### TÍTULO IX.- SUELO URBANIZABLE (Planes Parciales)

- Artículo 219. Definición y ámbito de aplicación.

#### TÍTULO X.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES

- Artículo 220. Precatálogo.  
 Artículo 221. Intervenciones constructivas autorizadas en los bienes Inmuebles de Interés Cultural.  
 Artículo 222. Régimen de protección. Bienes de interés Arqueológico.  
 Artículo 223. Régimen de protección. Espacios de Especial Valor Natural y Paisajístico.

#### TÍTULO XI.- SUELO AFECTADO POR LAS LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES DE LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA DE PROTECCIÓN

- Artículo 224. Naturaleza de este suelo.  
 Artículo 225. Suelo afectado por la Legislación de Aguas.  
 Artículo 226. Suelo afectado por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y arroyos de Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica.  
 Artículo 227. Suelo afectado por la Legislación sobre protección y servidumbre de infraestructuras del territorio.

#### TÍTULO XII.- CONDICIONES PARA VERTIDOS INDUSTRIALES A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO

- Artículo 228. Vertidos industriales a la Red General de Saneamiento.

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.

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

2.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Ayala.

- 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 - Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

- Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias.

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

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

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas



horiek onura publikotzat izendatzea, eta obra horiek egiteko, dagozkie lurrak eta eraikinak okupatu beharra adieraztea, desjabetzearen 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) Nahitaezko izatea. 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 berraztertzea.

1.- Arauak berraztertuko dira baldin eta hauetako egoeraren bat edo beste betetzen bada:

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

b) Hirigintza-politikaren ildoak aldatzea Udal Korporazioaren osara politikoaren aldaketaren eraginez, edo lurralde eredia aldatu beharra dakarren beste arazoaren bat.

c) Arauetan bizitegiak nahiz industriak egiteko ezarritako ahalmenaren % 50 agortzea.

d) Udalerriko egituretan esku hartu behar izatea, baldin eta eragozpen orokorrak sortzen baditu proposatutako lurralde eredian.

e) Planeamenduko oinarriko zehaztapenak neurtzerakoan erabili diren hipotesietan errakuntzak edo gabeziak daudela ohartzea; eta, zehazki, ondokoa baieztatzea: lau urtean hazkunde hipotesietan kalkulaturako hazkundearen % 50 baino bizitegi gutxiago eraiki dela.

f) Behin betiko onespenetik zortzi urte igaro eta gero.

5. artikulua.- Arauak aldatzea.

1.- Hau da Ordezko Arauak aldatzea: bertako agiri edo xedapenetan egindako aldaketa edo gehitze oro, baldin eta, aurreko artikuluan araututakoari jarraituz, ez bada berraztertze bat. Bai eta, oro har, arauak bere osotasunean hartu gabe, onets daitezkeen aldaketa guztiak ere; beti ere, lurraldearen egitura orokor eta organikoari edo lurraren sailkapenari era mugatua eta salbuespen gisa baino eragiten ez badiete.

2.- Hasiera batean, ondorengo hauek ez dira arau aldaketatzat hartuko:

a) Arau hauek garapen planeamenduari erreserbatzen dietena kontuan hartuta, eta legeak uzten duen zehaztasun tartea dela-eta sor daitezkeen aldaketak, arautegi honetan lur mota bakoitzarentzat ezarritakoari jarraituz.

b) Jarduketa unitateak mugatzeko planeamenduak eskatzen dituen garrantzi gutxiko egokitze puntualak, nahiz eta lurraren sailkapenari eragin; beti ere, baldin eta sistema orokorretarako nahiz esparru libre eta publikoetarako lurrak gutxitzen ez badituzte, eta guztira irabaziko aprobetxamenduak gehitzen ez badira.

c) Hala badagokio, arauetako zenbait alderdi garatu nahiz argitzeko udal ordenantzak onesten badira, arautegi honetan aurreikusita egon edo ez.

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

3.- Aldaketa guztiak Hirigintzako Planeamenduko Araudiko 161. artikuluan aurreikusitakoari egokituko zaizkio. Horrez gain, arau hauetako zehazpenei jarraituko diete, zein helburu duten kontuan izanda.

6. artikulua.- Ordezko Arauen dokumentazioa.

1.- Ordezko Arauetan azaltzen diren agiriak unitate koherentea osatzen dute, eta bertako xedapenak aplikatu behar dira, hitzen eta grafioen esanahia eta aplikatzen diren unean bizi den gizarte egoera kontuan hartuta, horrela arauen helburuak hobeki beteko baitira.

2.- Hona hemen arau hauek osatzen dituzten agiriak:

a) Agiri idatziak.

- Memoria.  
- Hirigintzako arauak.

b) Agiri grafikoak.

- Informazio planoak.  
- Antolamenduko planoak.

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

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 sus 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 procederá a la revisión de las Normas si se produjeren algunas de las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

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

f) Después de transcurridos 8 (ocho) años desde su aprobación definitiva.

Artículo 5.- Modificación de las Normas.

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

2.- No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

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

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

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

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

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

Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias.

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

2.- Los documentos que integran las Normas son:

a) Documentos escritos.

- Memoria.  
- Normas Urbanísticas.

b) Documentos gráficos.

- Planos de información.  
- Planos de ordenación.

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

## 7. artikulua.- Arauen interpretazioa.

1.- Arauak interpretatzeko, kontuan hartuko da edukia, beti ere memorian adierazitako helburu eta xedeei atxikita.

Zalantzaren bat edo zehaztasun gabeziaren bat izanez gero, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikinak egiteko lur gutxien erabiliko dutenak, eta toki ireki gehien eta komunitaterako ekipamendu gehien emango dutenak; babestutako 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 orokorrenaren aldekoak.

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

Planoan adierazitako neurrien eta benetako neurrien artean diferentziarik bada, benetako neurriak hartuko dira ontzat. Antolamendu planoak, bata bestearekin, ez badatoz bat, eskala handiagoan egindako dokumentuak izango du lehentasuna, agiri idatzietan bestelakorik ondorioztatzen ez den bitartean, hau da, agiri idatziak irakurritako eskala handiko planoan akats materialak egin direla ohartzen garen kasuetan izan ezik.

Agiri honetako arauak elkarrekin bat ez badatoz, arau zehatzek lehentasuna izango dute orokorren aldean, gatazka arau zehatzaren arau orokorreko definizioen eta kontzeptuen artekoa denean izan ezik. Orduan, arau orokorra hartuko da kontuan.

3.- Edozein argibide edo interpretazio emanda ere, arrazoizko zalantzarik sortzen bada, txosten teknikoak eta juridikoak prestatu behar dira gai horri buruz, eta bertan aukerako interpretazioak planteatuko dira, eta adieraziko da korporazioak zein jotzen duen zuzentzat. Aurrerantzean, arauen azalpen gisa adieraziko da puntu hori.

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

**II. TITULUA.- ORDEZKO ARAUAK GARATZEA ETA GAUZATZEA****1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK**

## 8. artikulua.- Hirigintzako jarduketa-tresnak.

1.- Ordezko Arauak hirigintzari buruzko legerian ezarri bezala garatzeko, ondorengo tresnak erabiliko dira:

- a) Antolamendu tresnak.
- b) Betearazpen tresnak.
- c) Urbanizazio eta eraikuntzako tresnak.

**2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDU TRESNAK**

## 9. artikulua.- Plan partzialak.

1.- Plan Partzialek gutxienez honako edukia eduki behar dute: Lurzoruaren Legeak 13. artikuluan xedatutakoa, Planeamenduko Araudiak 45. eta 46. artikuluetan xedatutakoa eta Arau hauek xedatutakoa, bereziki bitarteko honen bidez garatu beharreko sektoreetan zehatz-mehatz xedatutakoa. Zehaztapenak Planeamenduko Araudiak 57 eta 63. artikuluko bitartean aurreikusitako dokumentuetan jasoko dira, ondoko zehaztapen eta osagarriekin:

## 10. artikulua.- Plan bereziak.

1.- Plan berezien helburua Planeamenduko Araudiaren 76. artikuluko 2. eta 3. idatz-zatietan datozenetatik edozein izan daiteke.

2.- Lurzoruaren Legearen 17. artikuluan eta hurrengoetan, eta Planeamenduko Araudiaren 76. artikuluan eta hurrengoetan aipatzen diren zehaztapenak eta agiriak jasoko dira plan berezietan.

Ordezko Arau hauek mugatzen dituzten esparruetan diharduten plan bereziek euren arau espezifikoetan esparru bakoitzarentzat adierazten den edukia errespetatuko dute.

3.- Arau hauek aurreikusi gabeko plan berezia bada, lurraldearen egitura orokorra eta organikoa errespetatuko da oso-osorik.

## 11. artikulua.- Xehetasunezko azterlanak.

1.- Xehetasunezko azterlanek Lurzoruaren Legearen testu bategineko 14. artikuluan eta Planeamenduko Araudiaren 65. eta 66. artikuluetan aipatzen diren zehaztapenak jaso behar dituzte, gutxienez.

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

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

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

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

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

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

**TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

## Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística:

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

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de ejecución.
- c) Instrumentos de urbanización y construcción.

**CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

## Artículo 9.- Planes Parciales.

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

## Artículo 10.- Planes Especiales.

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

2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

3.- Cuando se trate de un Plan Especial, no previsto por estas Normas, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.

## Artículo 11.- Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

Ezingo dute inolaz ere azterketa horiek aldaketarik egin sistema orokorretan, tokian tokiko sistemetan eta eraikinetako fatxada nagusiko lerrokaduretan, eraikin hori bidearekiko ordenatzen den kasuetan.

Era berean, arau hauetan ezarritako baldintzak, eta hala badagokio, arautegi hau garatuko duen plan partzialean edo plan berezian ezarritakoak bete beharko dituzte.

2.- Arau espezifikoean eta Ordezko Arauak garatzen dituzten planeamendu-tresnetan adierazten diren kasuetan idatziko dira xehetasunezko azterlanak; edo Udalak, bere borondatez edo interesdunek eskatu ondoren, hala agintzen duenean, jarduketa edo kokagune bateko hirigintzako beharrak kontuan hartuta.

### 3. KAPITULUA.- KUDEAKETA TRESNAK

#### 12. artikulua.- Jarduketa sistemak.

1.- Planeamenduaren kudeaketa egiteko, indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusten diren jarduketa sistemetakoren bat erabiliko da.

Jarduketa sistema aukeratzekoan, arau hauetan azaltzen diren xedapenak kontuan hartuta aukeratu 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.

#### 13. artikulua.- Proiektu motak.

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

- a) Hirigintza-partzelazioei buruzkoak.
- b) Urbanizazio proiektuak.
- c) Urbanizazio-obra arruntei buruzkoak.
- d) Eraikuntza proiektuak.
- e) Hirigintzako beste jarduketa batzuei buruzkoak.
- f) Jarduera eta instalazioei buruzkoak.
- g) Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlanak.

#### 2. atala. Hirigintzako lurzatiak.

#### 14. artikulua.- Hirigintzako lurzatiak.

1.- Arau hauetako 41. artikuluan aurreikusitako hirigintza-lurzatiak lizentziak jaso nahi izanez gero, proiektua aztertu ondoren emango dira. Ondorengo hauek jasoko dira proiektuan:

a) Lurzatiak arazoak eta dagozkion arauetako xedapenen arabera zehaztutako ezaugarriak egiaztatzen dituen memoria. Memoria horretan lehenik dauden finkak eta lurzati berriak deskribatuko dira, eta gainera argi eta garbi azaldu behar da azken horiek egokiak direla arau hauetan ezarritako erabilertarako eta, hala denean, egokiak direla eraikitzeko.

b) Oraingo egoera adierazten duten planoak, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan honako hauek azalduko dira: lurzati ofizialean erregistraturik dauden jatorrizko finkak, dauden eraikinak eta zuhaitzak eta luraren erabilera motak.

c) Lurzatiak buruzko planoak, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan, lurzati bakoitza behar bezala identifikaturik azalduko da, eta gainera, egiaztatuko da arau hauetako baldintzak kontuan hartuta, ez dela aprobetxatu ezin den lurzatiak gelditzen.

d) Lurzati bakoitzaren hirigintzako zedularen proposamena.

#### 3. atala. Urbanizazio proiektuak.

#### 15. artikulua.- Definizioa eta edukia.

1.- Urbanizazio proiektuak Hirigintza Planeamenduko Araudiko 69. eta 70. artikuluetan adierazitako dokumentuek osatuko dituzte, barne hartutako obren gauzatzeko definizio osoak eskatzen duen xehetasunarekin eta osagarriekin. Edonola ere, ondorengo dokumentuak ere sartu beharko dira:

a) Planoa, 1/1.000 eskalan gutxienez. Bertan, honako hauek adieraziko dira: gauzatzeko proiektuaren planak dituen mugak, obren kokapena eta bideen mugak, erabilera publikoko parkeak eta lorategiak eta erabilera pribatuko espazio ireki eta libreak, planarekin bateragarriak ez direlako eraitzi, moztu edo lekuz aldatu beharreko zuhaitzak edo eraikinak, zerbitzu publikoko edo gizarte-intereseko ekipamenduak jartzeko eta eraikuntza pribatuak egiteko aurreikusitako lurzatiak.

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

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

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

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las 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 determinados..

### CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Artículo 12.- Sistemas de actuación.

1.- La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente.

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

### CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

#### Sección 1ª. Disposiciones Generales.

#### Artículo 13.- Clases de proyectos.

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

- a) De parcelaciones urbanísticas.
- b) De urbanización.
- c) De obras ordinarias de urbanización.
- d) De edificación.
- e) Otras actuaciones urbanísticas.
- f) De actividades e instalaciones.
- g) Estudios de Impacto Ambiental.

#### Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas.

#### Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el artículo 41 de estas Normas, se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido.

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

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

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

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

#### Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.

#### Artículo 15.- Definición y contenido.

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

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

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

## a) Edateko urez hornitzeko sarea:

. Edateko urez hornitzea helburu duten urbanizazio-obrak diseinatu eta gauzatzeko, NTE-IFA arauetan ("Eraikuntzako Arau Teknologikoak. Iturgintzako Instalazioak: Hornidura") xedatutakoa hartuko da kontuan.

. Bizitegi eremuetan dauden sareetan izango den batez besteko kontsumoa, 300 litrokoa izango da orduko eta eguneko.

. Industria eremuetan, berriz, kontsumoa 0,5 litrokoa segundo eta hektarea bakoitzeko, gutxienez.

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

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

. Era berean, NBE.CPI 82 Oinarrizko Arautegian eraikinetan su-teen aurka hartu beharreko babes-neurriei buruz xedatutakoa bete beharko da.

. Parke eta lorategietan urreztatzeko sarea ezarriko da, eta eguneko kontsumoa gutxienez 20 m<sup>3</sup>/Ha-koa izango da.

## b) Argindarra eta herriko argiak:

## Banaketa sareak:

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

. Hona hemen etxebizitza bakoitzak izango dituen gutxieneko potentziak:

Elektrifikazio-maila altua: 8.000 W.

Elektrifikazio-maila ertaina: 5.000 W.

Gutxieneko elektrifikazio-maila: 3.000 W.

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

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

. Banaketa lurpekoa izango da.

. Tentsio txikiko sarea 220/127 voltetako izango da, eta 380/220 voltetako ere onartu ahalko da.

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

## Herriko argiak:

. Sektorean indarra duen arautegiak zehaztutako irizpideak eta xedapenak hartuko dira aintzat.

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

## c) Urak husteko eta saneamenduko sarea.

. Sistema bateratzaileari lehentasuna emango zaio: euri urak eta hondakin urak bide beretik hustuko dira.

. Arazketa sisteman NTE-15D/74 (Osasungarritasun instalazioak: arazketa eta isurketak) araudian xedatutakoa beteko da. Halaber, XII. tituluaren isurketari buruz ezarritako baldintzak beteko dira.

. Aldez aurretik aztertu behar da egin nahi den sareak hodi biltzaile publikora edo berezko ubidera zein puntutan isuriko dituen urak. Isurketa egingo den zonan ibaiak izango duen sailkapenari buruzko aurreiazko txostena eskatuko zaio eskudun den organoari (Bizkaiko Uren Zuzendaritza).

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

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

. Sareko abiadura honelakoa izango da: isuria ez sedimentatzeko moduko abiadura edo hodian materiala ez higatzeko moduko abiadura. Zementu zentrifugatuzko edo bibratuzko hodietan segundoko 3 metroko abiadura onartuko da, gehienez ere. Hodian materiala gogorragoa bada, abiadura hori handi daiteke. Gutxieneko abiadura ez da segundoko 0,5 metro baino txikiagoa izango.

. Maldak emariaren arabera zehaztuko dira.

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

. Sare buruetan, deskargatzeko ganberak ezarriko dira garbitzeko.

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

## a) Red de abastecimiento de agua potable:

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

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

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

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

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

. Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE.CPI 82 de protección contra incendios en los edificios.

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

## b) Energía eléctrica y alumbrado público:

## Redes de Distribución:

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

. Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

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

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

. La distribución deberá ser subterránea.

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

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

## Alumbrado público:

. Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa sectorial vigente.

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

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

. Preferentemente se utilizará el sistema unitario: evacuación de pluviales y residuales por un único conducto.

. Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-15D/74 ("Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos"); así como las condiciones de vertido establecidas en el Título XII.

. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido, al Organismo competente en la materia (Dirección de Aguas de Bizkaia).

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

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

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

. Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

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

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

## d) Zolaketak.

. Bide berrien diseinuan, aparkalekuetarako beharrezko den toki ordenantzen arabera oin berriko eraikinetarako eskatzen denaz aparte egongo da.

. Lurraren baldintza geoelektrikoak, bide-motak, trafikoa, e.a. kontuan hartuta aukeratuko da bidezoru egokiena. Ildo horretatik, galtzadetakoa galipot aglomeratua edo hormigoia izango da ohikoena. Espaloiei dagokienez, eremuak, aurreikusitako erabilera eta abarreak hartuko dira kontuan zoladura aukeratzeko.

## e) Berdeguneak urbanizatzea.

. Berdegune eta espazio libre publikotarako gordetako eremuak urbanizatu, zuhaitzez eta lorategiz hornitu eta oro har egokitzeko obra guztiak zehaztu egin beharko dira.

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

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

. Udalerri honetan Arabako Foru Aldundiko Ingurumen eta Paisaia Zerbitzuak aholkatutako espezieak landatuko dira.

Debekaturik daude espezie aloktono inbaditzaileak, su gorrina edo grafiosia bezalako gaixotasunak dituzten espezieak etab.

Herriguneen eta industrialdeen inguruetan egiten diren urbanizazio lanen ondorioz estalita gera daitezkeen landare-lurreko horizonteak modu hautakorrean kenduko dira, inguruetakoa gune degradatueta berriro erabili ahal izateko. Horizonte horiek berehala zabaldu edo banandu ezin badira, gehienez hiru metroko garaiera eta trapezoide itxurako sekzioa duten lur multzotan pilatuko dira.

## f) Gainerako zerbitzuak.

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

Proiektuek konpainia hornitzaileek ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

## 4. atala. Urbanizazio lan arrunten proiektuak.

## 16. artikulua.- Definizioa eta edukia.

Planeamenduko Araudiaren 67.3 artikuluan definitutako urbanizazio-obra arrunten proiektuak Planeamenduko Araudiaren 69.1 artikuluan aipatzen diren agiriek osatuko dituzte, eta proiektu horiek arau hauetako aurreko artikuluko 3. paragrafoan urbanizazio-obretarako aipatutako gutxienezko baldintzak beteko dituzte.

## 5. atala. Eraikuntza proiektuak.

## 17. artikulua.- Motak.

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

## a) Oin berriko esku-hartzeak.

- . Hutsik dauden orubeetan.
- . Ordezkatzea.

## b) Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

## c) Handitzeko obrarik gabeko eraikinetan esku-hartzea.

- . Zaharberitze zientifikoa.
- . Kontserbatzeko zaharberitzea.
- . Kontserbazioa eta apaindura.
- . Sendotzea.
- . Berreraikitzea.
- . Eraberitzea.

## d) Eraikuntzako esku-hartzeak, handitze lanekin.

2.- Eraikuntzako esku-hartze hauen definizioa eta garrantzia Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuan (1. eranskina) jasotakoak dira; dekretu hori ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeari buruzkoa da.

## d) Pavimentaciones.

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

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

## e) Urbanización de zonas verdes.

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

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

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

. En este municipio se plantarán las especies que en su caso fueran aconsejadas por el Servicio de Medio Ambiente y Paisaje de la Diputación Foral de Álava.

Quedan prohibidas las especies alóctonas invasoras, especies portadoras de enfermedades como la grafiosis o fuego bacteriano, etc.

Los horizontes correspondientes a la tierra vegetal que pudieran ser sellados por las labores de urbanización que puedan llevarse a cabo en el entorno de los núcleos habitados y zonas industriales, serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización en terrenos degradados de las Proximidades. Si no fuera posible su extendido o redistribución inmediata, se procederá a acopiarlos en masas de sección trapezoidal de tres metros de altura como máximo.

## f) Resto de servicios.

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

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

## Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

## Artículo 16.- Definición y contenido.

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización, definidos en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el párrafo 3 del artículo anterior de estas Normas.

## Sección 5ª. Proyectos de edificación.

## Artículo 17.- Clases.

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

## a) Intervenciones de nueva planta.

- . Sobre solares vacantes.
- . Sustitución.

## b) Intervenciones de demolición.

## c) Intervenciones constructivas sin ampliación.

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

## d) Intervenciones constructivas con ampliación.

2.- La definición y alcance de estas intervenciones constructivas son los contenidos en el Decreto 308/2000 de 26 de diciembre del Dptº. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. (Anexo 1) del Gobierno Vasco, sobre rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3.- Honako hauek obra handiak dira:

- a) Eraikinen egitura edo kanpoaldeko itxura handitu edo aldatzea.
  - b) Eraikineko elementu komunak aldatzea.
  - c) Eraikinak duen etxebizitza kopurua aldatzea.
- 4.- Aurreko paragrafoan aipatu ez direnak dira obra txikiak.

18. artikulua.- Eraikuntza proiektuen baldintza orokorrak.

1.- Eraikuntzako obren proiektuek honako agiri hauek jasoko dituzte, gutxienez:

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

b) Lurzatia kokatzen den lekuaren planoak, Arabako Foru Aldundiaren Kartografia Ofizialean irudikatua, 1/5.000 eskalan.

Eraikinaren kokapen planoak 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.

1/50 edo 1/100 eskalako kota-planoak, zerbitzu teknikoek haien ezaugarriak ebalua ditzaten.

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

19. artikulua.- Eraikuntzako proiektuen agiri osagarri bereziak.

Eraikuntzako proiektuek ondorengo dokumentu osagarriak izango dituzte, eraikitze esku-hartze motak kontuan hartuta:

1.- Oin berriko esku-hartzeak.

Eraikina eta beraren mugakideak kaleko fatxada-aurpegian badaude eta aldearen ezaugarriak direla-eta beharrezkoa bada, eraikinaren fatxadari begira dagoen kale tartearen edo tarteen altxaerari buruzko azterlan erkatua egingo da eta proiektuan proposatutako soluzioa justifikatzen duten argazkiak aurkeztuko dira.

2.- Eraikinak eraisteko esku-hartzeak.

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

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

3.- Eraikinaren zaharberritze zientifiko eta kontserbatzaileko esku-hartzeak.

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

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

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

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

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

f) Zaharberritze lanetan erabilitako tekniken arrazoitzea.

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

a) Eraikina egungo egoeran altxatzea.

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

3.- Se consideran obras mayores:

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

Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

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

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

b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Álava, a escala 1/5.000.

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

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

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

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

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

1.- Intervenciones de nueva planta.

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

2.- Intervenciones de demolición.

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

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

3.- Intervenciones de restauración científica y conservadora.

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

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

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

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

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

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

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

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

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

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

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

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

#### 5.- Eraikinak berreraikitze esku-hartzeak.

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

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

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

#### 6.- Eraikinak handitzeko esku-hartzeak.

a) Eraikina egungo kokalekuan altxatzea.

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

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

d) Zonako ezaugarri bereziek hala eskatuz gero, fatxadak ematen duen kale-zatien aurretiko bistaren azterlan erkatua eta egin nahi diren handitze-lan guztien egokitze morfologikoa balioztatzeke behar diren agiri grafiko guztiak.

#### 6. 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 aipatutakoan artean sartzen ez badira edo atal horietan aurreikusten diren proiektuekin zerikusirik ez badute.

2.- Hirigintzako jarduketa horiek ondorengo azpitaldeetan sailkatzen dira:

a) Obra zibil bereziak: honelakoak jotzen dira obra zibil berezitat: arkitektura edo ingeniari zibileko piezak edo eskultura apaingarriak, zubiak, pasabideak, hormak, monumentuak, iturriak eta hirigintzako antzeko elementuak eraiki edo instalatzea, beti ere, urbanizazio- edo eraikuntza-proiekturen bateko elementu ez badira.

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

. Urbanizazio edo eraikuntzako obrekin zerikusirik ez duten lurmugimenduak, igerilekuak eta putzuak eraikitzea barne.

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

. Lurra kanpoaldetik ixtea, edo dauden hesiak aldatzea.

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

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

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

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

. Ateratze-jardueretan, industrian edo zerbitzuetan erabiltzen diren kanpoko instalazioak, baldin eta eraikuntza proiektuei lotuta ez badaude.

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.

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

#### 5.- Intervenciones de reedificación.

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

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

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

#### 6.- Intervenciones de ampliación.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

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

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

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

#### Sección 6ª. 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:

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

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

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

. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

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

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

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

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

. Estalpez kanpoko andelak eta biltegiak (ur andelak nahiz erre-gai likido edo gaseosoen andelak, eta erregai solidoen, materialen eta makinaren parteak barne).

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

. Herri bideen edo gune askeen gainean eraiki diren eraikinek atzematen duten lurzorua ukitzen duten erabilerak edo instalazioak, besteak beste, horien zerbitzuetik at dauden eraikin gainean egon eta jatorrizko proiektuetan aurrekusi ez diren airezko hariteriak eta bi-derakuntzak, antenak edo bestelako muntaiak, etab.

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

. Obrak eta orubeak hesiz ixtea.

. Lurren zundaketa.

. Lubakiak eta zuloak egitea.

. Makinak, aldarmioak 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 araber, arau tekniko espezifikoek nahiz arau hauek zehazten dutena beteko dute. Gutxienez, honako hauek jaso behar dira proiektuetan: deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, kokagune planoak, instalazio planoak (behar adina) eta aurrekontua.

2.- Hirialdeak edo landa-guneak ukitzen dituzten jarduketetan, Udalak, ibai-bazterretako landareak eta faunaren babesgarri izan litezkeen zuhaixkak moztu eta ebakitzeko lizentzia eman aurretik, bai-mena edo aldeko txostena (kasuan kasukoa) eskatuko dio Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailari.

3.- Etxe aurrefabrikatuek eta antzekoek oin berriko esku-hartzetzaera izango dute, lizentziak emateaz ari garelara.

7. atala. *Jarduera eta instalazio proiektuak.*

22. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

23. artikulua.- Jarduera eta instalazio proiektuen baldintzak.

Aginpidea duten adituek idatziko dituzte atal honetan aipatutako proiektu teknikoak, eta arautegi tekniko berezietan eta arau haue-tan xedatutakoa bete behar dute. Hala denean, Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arriskutsuei buruzko Araudian, edo Ikuskizun Publikoei buruzko Araudian eta arlo bakoitzean aplikatu behar den legerian ezarritako zehaztasunak ere bete behar dituzte. Gutxienez, deskribatzeko eta justifikatzeko memoria, planoak eta aurrekontua jaso behar dira proiektu horietan.

8. atala. *Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa.*

24. artikulua.- Kontzeptua eta helburua.

Proiektu, obra edo jarduera jakin batek ingurumenaren eragiten dituen ondorioak neurtzeko egiten diren azterketa eta sistemak har-tzen dira ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluaziotzat.

Gutxienez, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak (Ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluaziorako prozedura arautzen du) zehaztutakoa jaso behar du.

Halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Legeak xedatutakoa bete behar du.

25. artikulua.- Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlanen gutxienez edukia.

Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlanek gutxienez jaso behar duten edukia Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailaren uz-tailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren eranskinean xedatutakoa izan-go da.

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

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

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

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

. Vallados de obras y solares.

. Sondeos de terrenos.

. Apertura de zanjas y calas.

. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

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

Artículo 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.- En actuaciones que afectan a zonas urbanas o ámbito de Núcleos Rurales, 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 Departamento de Agricultura de la Excm. Diputación Foral de Álava.

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

*Sección 7ª. 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 8ª. Evaluación de impacto ambiental.*

Artículo 24.- Concepto y finalidad.

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

Comprenderá, al menos, las determinaciones señaladas en el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evolución conjunta de impacto ambiental.

De igual modo, cumplirá 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 el Anexo al Decreto 183/2003 de 22 de julio del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.



## III. TITULUA. LURRAREN ERABILERRAKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

## 1. KAPITULUA.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

## 1. atala. Planeamenduaren publikitate.

## 26. artikulua.- Motak.

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

- a) Planeamenduko agiria zuzenean ikustea.
- b) Aldez aurretik argibideak eskatzea.
- c) Hirigintzako txostenak.
- d) Hirigintzako zedulak.

## 27. artikulua.- Zuzeneko kontsulta.

1.- Pertsona orok du eskubidea Ordezko Arauetako agiriak, arau horiek garatzen dituzten garapen-tresnak eta Erregistro Liburua doan ikusteko. Horrela dago jasota Planeamenduko Araudiaren 166. artikuluan. Eskubide hori, beti ere, berariaz ezarritako lekuetan eta zerbitzuaren funtzionamendurako baldintzetan gauzatu da. Horren ardura duten langileek lagundu egingo diete kontsultagileei nahi dituzten agiriak aurkitzen. Jendeari indarrean dagoen planeamenduko agirien kopiak emango dizkiete, ezarritako epeetan, eta hala badagokio, horretarako ezarritako prezioa ordaindu ondoren. Kopiak bost (5) egun balioduneko epean emango dira, gehienez ere, eskabidea egiten den egunetik aurrera.

2.- Artikulu honen ondorioetarako, kontsultetarako lokaletan honelako kopiak izan behar dira: Ordezko Arauetan eta horien eranskintan dauden agiri guztien eta bestelako agiri osagarri guztien kopia oso eta legezatuak. Agiriak behar bezala eguneraturik egon behar dira, eta behin betiko onespren ekintzak eta onetsi berri diren nahiz unean egiten ari diren behin-behineko aldaketak ere azaldu behar dira bertan. Halaber, onetsita dauden garapen bitartekoak, egikaritze-unitateetako mugaketan, onetsita dauden edo eman diren proiektuen edo lurra berriz zatitzeko lizentzien eta onetsita dauden edo izapidetzen ari diren lurra berriz zatitzeko eta konpentsatzeko espedienteen zerrenda xehekiatuak eskura izan beharko dira.

## 28. artikulua.- Aldez aurretik argibideak eskatzea.

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

## 29. artikulua.- Hirigintzako txostenak.

Pertsona orok eska dezake, idatziz, finka, egikaritze-unitate edo arlo bati aplikatu dakioken hirigintza-araubideari buruzko txostena. Erantzuna emateko ondoretarako aukeratu den udal organo edo zerbitzuak hilabeteko (1) epea izango du. Txostenaren eskabidearekin batera finkaren kokaera planoan aurkeztuko da, lurzoru urbanizazioaren 1/5.000 eskalako planoaren eta hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagaitako 1/5.000 eskalako planoaren erreferentziekin; bestela, kontsultatu den finka, unitate edo arlokoaren izendapen ofiziala emango da. Udal zerbitzuek kokapenari buruzko edo beharrezkoak izan daitezkeen kontsulta horren aurrerakinei buruzko datuak eskatzeko eskubidea dute.

## 30. artikulua.- Hirigintzako zedulak.

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

2.- Zeduletan Hirigintzako Planeamenduko Araudiaren 168.3 artikuluan 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 hirigintzako legerian ezarritako finkaren gaineko eskubiderik eta betebeharririk aldatuko.

## 31. artikulua.- Planeamenduaren interpretazioari buruzko argibideak eskatzea.

Hirigintza-zeduletan edo txostenetan planeamenduaren alderdi kontrajarriak edo eztabaidagarriak daudenean, eta horiek ebatzi be-

## 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 tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

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

## Artículo 28.- Consultas previas.

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

## Artículo 29.- Informes urbanísticos.

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

## Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.

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

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

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

## Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones

harra dagoenean, aldez aurretik dagokion Udaleko gobernu-organoren oniritzia beharko da, eta horretarako irizpen arrazoitua eman beharko du. Ebazpen horiek arauen edo dagokion tresnaren barruan sartuko dira eranskin gisa, arau hauetako 7. artikuluko 3. paragrafoan aipatutako prozedurari jarraituz.

32. artikulua.- Administrazioaren ondare-erantzukizunari buruzko arauak.

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

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

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

b) Hirigintzako zedulak lotesleak dira Administrazioarentzat eta administratuarentzat, beti ere maila handiagoko arauak ezeztatzen ez badituzte.

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

d) Txosten teknikoak ez dira lotesleak.

2. atala. *Lerrokadurak eta sestrak seinalatzea.*

33. artikulua.- Prozedura eta baliozkotasuna.

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

2.- Dagozkion eskubide ordainketak ordaindu ondoren, interesdunari eguna eta ordua ezarriko zaio lerrokadurak eta sestrak egin behar diren tokian azaltzeko. 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.- Lurzoruaren Legearen 178. artikulua arabera, aurretiaz 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 ses-tretan aldaketak ekartzen baditu, edo ekintzen ondorioz mugak aldatzen badira, edo eraikin, erabilera edo instalazio berriak egiten badira, edo lehendik zeudenak aldatzen badira.

2.- Hirigintzako lizentzia eskatu beharra bai pertsonai bai erakunde pribatuei aplikatzen zaie, eta baita Udala ez diren gainerako administrazio publikoei ere, nahiz eta burutu beharreko jarduketek jabari edo ondare publikoko lurretan eragina izan; nolana ere, presako administrazio-jarduketak edo aparteko interes publikokoak direnean, Lurzoruaren Legearen 180. artikuluan aurreikusitako prozedura bereziak aplikatu ahal izango dira.

3.- Hirigintzako lizentziak mota hauetakoak izan daitezke:

- Lurrazaleko lizentziak.
- Obra lizentziak.
- Hirigintzako beste jarduketa batzuetarako lizentziak.
- Okupazio eta funtzionamendurako lizentziak.
- Jarduera eta instalazio lizentziak.

35. artikulua.- Lizentziak emateko prozedura.

Lizentziak emateko prozedura Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Araudian ezarritakoa izango da.

Jarduketa errepideak babesteko eremuan barruan egiten bada, aurretiaz Arabako Foru Aldundiko Herri Lan eta Garraio Sailaren baimena eskuratu beharko da, ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak ezarri bezala.

36. artikulua.- Lizentziaren titularraren betebeharrak.

1.- Ordenantzan ezarritako betebeharez gain, obrak egiteko lizentziak ondorengo betebeharrak betetzera behartzen du titularra:

a) Udallerrian jarduketak egiteko lizentziaren ondorioz sortutako gastu guztiak ordaindu behar dizkio Udal Administrazioari.

del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexos a las Normas o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 7, párrafo 3, de estas Normas.

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) 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 insoluble con el planeamiento, que les preste su base.

d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

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

Artículo 33.- Procedimiento y validez.

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

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

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

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística.

1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, 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 los existentes.

2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público.

3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

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

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Cuando la actuación tenga lugar dentro de las zonas de protección de las carreteras, tal y como establece la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio, previamente se obtendrá la autorización del Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.

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

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

b) Dagozkion urbanizazio betebeharrak bete behar ditu, obra burutzeko epea amaitu baino lehen.

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

d) Babes-hesia instalatu eta kontserbazio-egoera onean dagoela ziurtatu behar du, lanek dirauten bitartean.

2.- Aurreko paragrafoan aipatutako betebeharrak beteko direla bermatzeko, Udal Administrazioak eskatzaileari diru kopuru bat ezarzteza, edo banketxeko abalaren bidez bermatzea, eska diezairoke, baimena eman aurretik.

### 37. artikulua.- Lurrak zatitzeko lizentziak.

1.- Hirigintzako lurzatiaketa egiteko lizentzia emanda dagoela ulertuko da baldin eta finkak edo lurzatiak zatitzeko, konpentsatzeko edo normalizatzeko erabakia hartu bada.

2.- Lurrak zatitzeko lizentziak lurzatiak zedarrizteko eta mugarriak jartzeko baimena dakar berekin. Lurzoru bat lizentziarik gabe edo lizentzian ezarritako baldintzak bete gabe zatitzen edo hesitzen bada, hirigintzaren kontrako arau-haustetzat hartuko da, eta ondorioz, lurrak zatitzeko baimena kenduko da, eta gainera dagozkion isuna ezarriko. Horrez gain, egindako lurzatiak legearen kontrakoa bada, dagozkion erantzukizunari aurre egin beharko dio arau-hausleak.

### 38. artikulua.- Urbanizazio obretarako lizentziak.

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

2.- Hirigintza proiektu batean jasotzen ez diren hirigintza lan osagarriak edo onean etekoak eta kontserbazio hutseko eta mantentze lanak, hurrengo artikuluetan eraikin baimenei buruz aurreikusten den bezala izapidetuko dira.

3.- Udalak hirigintzako lanei ekiteko baimena eman ondoren, eta sustatzaileak, lanak hasi baino hamabost (15) egun lehenago, guztienez, 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 teknikoak nahiz zaintza eta kontrol lanak.

### 39. artikulua.- Eraikuntza obretarako lizentziak.

1.- Eraikuntza obretarako lizentziak emateko, egin nahi den jarduketak planeamenduan eta aplikatu daitezkeen gainerako arauetan ezarritako teknika, neurri eta erabilera baldintzak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honakoak ere betetzen direla egiaztatzea behar da:

a) Lurrak zatitzeko lizentzia duela, edo, lizentzia hori eskatzeko ez den kasuetan, lurzatiak planeamenduari bat datorrela.

b) Planeamenduak ezarritako hirigintza kargak lurzatiak egikaritze-unitatean formalizaturik daudela.

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

d) Proposatutako erabilera hala eskatuz gero, jarduera lizentzia eskuratua duela. Orobat, 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 adituen obren zuzendaritza onartu behar da.

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

g) Arau hauetan eta aplikatu daitezkeen garapen planeamenduan eska daitezkeen bestelako baldintza espezifiko guztiak ere beteta dituela.

b) Cumplimiento de los deberes de urbanización que le corresponda dentro del plazo de conclusión de la obra.

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

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

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

### Artículo 37.- Licencias de parcelación.

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

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

### Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.

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

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

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

### Artículo 39.- Licencias de obras de edificación.

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, 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 con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

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

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

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

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

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

3.- Obra lizentziak eskualdatzeko, Udalari jakinarazi behar zaio idatziz. Obrak hasita badaude, akta bat aurkeztu behar da bi aldeek adostuta eta sinatuta, eta bertan obrak zein egoeratan dauden adierazi. Baldintza horiek ez badira betetzen, lizentziaren baldintzak bete beharretik sor daitekeen erantzukizuna aurreko titularrari nahiz berriri eska dakiok.

4.- Obrak egiten ari direla aldaketak sartu nahi izanez gero, obra lizentziaren berariazko aldaketa beharko da.

5.- Ezingo da inolaz ere justifikatu legezko xedapenen, Hirigintza Arauen eta ordenantzen aurkako arau-hausterik, Administrazioaren isiltasuna edo baimenaren edukia nahikoa ez dela argudiatuz, batez ere, eraikinek dituzten neurriei, kokapenari, zertarakoari edo kanpoaldeko itxurari, edo haien inguruaren antolamenduari dagokienez.

40. artikulua.- Obrak gauzatzearen kontrola.

1.- Eraikuntza berriko obren kasuan, lizentzia eskatu dutenek obrak hasi baino, gutxienez, hamabost (15) egun lehenago jakinarazi behar diote Udalari noiz ekingo dioten obrari, eta dagokion zuinketa egiaztatzea eskatu. Aurreikusitako epea igaro ondoren, lanak has ditzakete. Dena dela, lerrokadura, 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 erantzukizunik izango kausa horrengatik, interesdunak berak eragindako akatsa den kasuan edo egiaztaturiko zuinketa betetzen ez den kasuetan izan ezik.

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

41. artikulua.- Obra lizentziak iraungitzea eta etetea.

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

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

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

c) Baimendutako obrak ez badira sei (24) hilabeteko epean abian jartzen. Epe hori baimen-ematea jakinarazten denetik hasiko da, edo, eragin diferituko baimena izanez gero, lanak hasteko baimena hasten den egunetik. Aurretik beste luzapenik eskatu ez bada, behin betiko luzatzea eskatu ahal izango da, gehienez ere sei (6) hilabeteko epean.

Epeak amaitu aurretik eskatu beharko dira luzapenak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o 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 seis (6) 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 de veinticuatro (24) 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 en plazo no superior a seis (6) meses.

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

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

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

## 42. artikulua.- Obra lizentziak ezeztatzea.

Tokiko Korporazioen Zerbitzuei buruzko Araudian deskribatzen diren kasuetakoren bat gertatzen bada, lizentziak ezeztaturik utz daitezke.

## 43. artikulua.- Hirigintzako beste jarduketak batzuetarako lizentziak.

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

## 44. artikulua.- Aparteko izapidetzeak.

1.- Presako eraispenak: eraikinaren ezezagortasunak berehalako hondamen adierazpena badakar, jabeek erails dezakete eraikin hori, alde zurretik Udalarari noiz erailsiko duten (eguna eta ordua), eta bide publikoetan nahiz inguruko etxeetan nolako segurtasun neurriak hartuko dituzten adierazita.

2.- Alboko finketako zurkaintzak: eraiste baimena eskatzerakoan edo eraiste lanek diharduten bitartean, jabeen nahiz udal zerbitzu teknikoan iritzi alboko finkak zurkaintzeko premia sortzen bada, zuzendari teknikariak behar adina dokumentu (memoria eta planoak) aurkeztu behar dizkie udal agintariei, erabiliko diren baliabideak zehazteko. Edonola ere, zuzendari teknikoak izango da eragindako kalteen erantzule zurkaintzak egitekoan utzikieriaz jokatu bada eta hartu beharreko neurriak hartu ez bada. Zurkaintz horiek bide publikoak 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 Udalarari, dagozkion egiaztatzeak ahal izateko. Sartzeko agindua alkatetzak emango du, segurtasuneko polizia funtzioak egiteko eman zaion ahalmenaz eta betebeharez baliatuz. Era berean, Udalak teknikariak egingo duen bisitaren berri emango die etxe horietako jabeei eta bertan bizi direnei.

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

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

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

3.- Jarduera eta instalazio lizentziak arau hauetan eta aplikagarri diren arautegi teknikoetan ezarritako hirigintza-baldintzak bete beharko dituzte. Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arriskutsuen Erregelamendua betetzea eskatzen duten jarduerari dagokienez, lizentzia lotzeko, aurretik Eusko Jaurlaritzako edo, hala badagokio, Foru Aldundiko erakunde eskudunek aldeko txostena egin beharko dute.

## 46. artikulua.- Okupazio edo funtzionamendu lizentziak.

1.- Okupazio lizentziaren xedea da eraikinak eta instalazioak erabiltzeko baimena ematea, alde zurretik obrak behar bezala egin eta amaitu direla egiaztatzen ondoren, hau da, emandako obra edo erabileretarako emandako lizentzietan ezarritako baldintzak bete direla, eta hirigintzako baldintzak erabat errespetatu direla egiaztatzen ondoren.

## 2.- Ondorengo egoera hauetan okupazio lizentzia beharko da:

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

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

c) Eraikinek eta lokalek lehen zituzten erabilerak aldatzean edo ordezkatzeko erabilerak berriak gertatzen badira.

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

## Artículo 42.- Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el 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 द्वारा lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

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

## Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones.

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

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

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

## Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.

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

## 2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

b) Bizigarritasun zedula, hiri luraren kontribuzioko alta (Ondasun Higiezin gaineko Zerga, OHZ) edo bizitegi erabileraren araberako beste edozein tresna kalifikatu.

c) Beste administrazio publiko eskudunen kargu (dagokion erabilera nahiz jardueraren arabera) dauden instalazioak irekitzeko edo ikuskatzeko lizentzia edo baimenak.

d) Eraikinei edo jardueri aplikatzekoak diren legezko zorrak, administrazio emakidak edo babes araubideak 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-behineko hartu direla adierazten duen agiria.

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

4.- Okupazio baimena sustatzaileek edo jabeek eskatu behar diote Udalarari, eta hilabeteko epea dago lizentzia emateko edo ukatzeko, zuzen daitekeen akatsik ez bada.

5.- Sustatzaileak debekaturik dauka etxebizitzak erostunei ematea, harik eta lehenengoz erabiltzeko lizentzia eskuratu arte.

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

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

47. artikulua.- Xedea eta ondorioak.

1.- Obrak gauzatzeko eta eteteko aginduen bidez, Udalak bere eskumena gauzatzeko, hirigintza antolamenduan egindako arau-haustea berriro ezartzeko, eraikinen, instalazioen, lurzoruen, ekimen partikularreko urbanizazioen eta kartelen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindurak zaintzeko duen eginkizuna betearazteko, eta, hala badagokio, urbanizazioaren interes publikoa eta indarrean dauden xedapenak kontuan hartuta, bere erabakien eraginkortasuna ziurtatzeko.

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

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

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

1. atala. Ondasun higiezinak kontserbatzeko betebeharrak.

48. artikulua.- Kontserbazio-betebeharrak.

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

49. artikulua.- Kontserbazio-betebeharraren edukia.

1.- Ondokoak sartzen dira Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legeko 181. artikuluan araututako kontserbazio-betebeharraren:

a) Lurren, urbanizazio partikularren, eraikinen, kartelen eta instalazioen baldintza partikularrak mantentzeko egiten diren lanak eta obrak, beti ere aipatutako elementuen segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa kontserbatzen direla. Lan eta obra horietan,

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

b) Cédula de habitabilidad, alta en contribución urbana (Impuesto de Bienes Inmuebles. I.B.I.) u otro instrumento calificados que proceda en razón del uso residencial.

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

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

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

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

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

4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

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

6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o 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 afectados.

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

Artículo 47.- Objeto y efectos.

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

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

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

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

Artículo 48.- Obligaciones de conservación.

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

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público.

eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardunbide egokia bermatzeko baldintza guztiak sartuko dira, baita elementu edo instalazio horien elementuen ohiko birjarpenak ere.

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

2.- Hiri lurlean edo lur urbanizagarrian, Aiarako Ordezko Arau hauek jabeen euren garapen-eremuan urbanizazio obrak kontserbatzeko betebeharrak ezartzen diete. Horretarako, beharrezkoa izango da Hirigintzako Entitate Laguntzailea eratzea, Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiko xedapenen arabera erregistratuko dena.

Betebehar horrek atzeraeragina izango du. Udalak Ordezko Arauen indarraldian sortutako Jabekideen Erkidegoei eskatu ahal die kontserbatzeko araubide berria, bai Arabako Foru Aldundiak behin betiko 1992ko maiatzaren 11n onetsitako berrikuspenetan, bai hiri lurri dagozkien egikaritze-unitateetan, bai lurzoru urbanizagarrian garatutako plan partzialetan.

3.- Atal honetan araututako betebeharren ondorioetarako, Udalaren urbanizazioak urbanizazio partikularrekin baliokidetuko dira, baldin urbanizazio horiek mantentzea, aurreko idatz-zatiko xedapena dela bide, hirigintzako erakundeei badagokie.

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

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

a) Urbanizazioetan:

Lurzati bakoitzaren jabea arduratuko da bere lurzatian zerbitzu-sareetako hartuneak funtzionatzeko modu egokian egon daitezen.

Jabedun urbanizazioetan, galtzadak, espaloiak, banaketa- eta zerbitzu-sareak, argiak, gune publiko zein pribatuetako lorategiak eta urbanizazioa osatzen duten gainerako elementuak jabeen kontura izango dira.

b) Eraikinetan:

Segurtasun baldintzak: eraikuntzen irtenuneak eta estalkiak beti urarekiko iragazkaitz mantenduko dira, haien egitura suaren aurka babesturik egongo da eta erorketen aurkako babes-elementuak ere egoera onean edukiko dira. Egituraren elementuak eraikinari eusteko eginkizuna beteko dutela ziurtatzeko eran artatuko dira, hortzikaduratik, agente erasotzaileetatik eta zimentuak honda ditzaketen jarioetatik babesturik. Fatxada-estaldurako materialak, estaldurak eta itxiturak pertsona eta ondasunei kalte egiteko arriskurik gabeko egoeran eduki behar dira.

Osasungarritasun baldintzak: zerbitzu-sareak eta osasun instalazioak egoera onean edukiko dira, aireztapen eta argiztapen egokiarekin, euren xederako eta erabilerarako gai direla bermatzeko. Bai eraikinean bai inguruko gune askeetan, jendearentzat gaixotasun edo arrisku iturri izan daitezkeen intsektu, bizkarroi, karraskari eta kaleko animaliarik ez egoteko behar besteko garbitasuna egongo da.

Keak eta partikulen emisioak gutxitu eta kontrolatzeko elementuak funtzionatzeko egoera onean edukiko dira.

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

51. artikulua.- Udalaren lankidetzak.

Baldin eta aurreko artikuluko 1.b) idatz-zatian ezarri diren obren kostuak horretan ezarri diren mugak gainditzen baditu eta higiezinaren erabilera publikoa edo gizarte-intereseko arrazoiak badaude, Udalak konponketa horren kostuaren gaindikina ordaintzea erabaki dezake, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legeko

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, pongan 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.- En toda clase de suelo, urbano o urbanizable, las presentes Normas Subsidiarias de Aiara, establecen para los propietarios de los terrenos el deber de conservar las obras de urbanización comprendidas en su ámbito de desarrollo, siendo obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora, que será registrada según las disposiciones del Reglamento de Gestión Urbanística vigente.

Esta obligación tendrá carácter retroactivo. El Ayuntamiento en su caso podrá exigir el nuevo régimen de conservación para las Comunidades de Propietarios creadas durante la vigencia de las NN.SS. en revisiones aprobadas definitivamente por la Diputación Foral de Álava el 11 de mayo de 1992, tanto en las Unidades de Ejecución pertenecientes al Suelo urbano, como los Planes Parciales desarrollados en el Suelo Apto para Urbanizar.

3.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento por disposición del anterior apartado está atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

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

b) En construcciones:

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

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

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

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

Artículo 51.- Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b) del artículo anterior rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al

183.2.b) artikuluan ezarritako araubedeko higiezina kenduta, eta jabeari beharrezko obrak egiteko eskatu.

52. artikulua.- Kontserbazioa gauzatzeko aginduak.

1.- Nahiz eta arau hauetan eta garatzen dituzten tresnetan horrelakorik ez jaso, Udalak eta, bidezkoa denean, Foru Aldundiak, estetika nahiz turismo arazoak direla eta, Lurzoruaren Legeko 182. artikuluan oinarrituta, kontserbatze- eta eraberritze-obrak egiteko agindu dezake kasu hauetan:

a) Herri bideetatik ikusten diren fatxadetan, artapen egoera txarrean egoteagatik, finka mugakide bat erabilerarik gabeko espazio libre bihurtu delako edo eraikinak gehieneko garaiera gainditzen duelako eta mehelinak agerian geratu direlako.

b) Norbanakoen lorategiak edo espazio libreetan, herri bideetatik ikusten direlako.

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

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

53. artikulua.- Maizterren kontserbazio-betebeharrak.

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

2. atala. Katalogatutako ondarearen kontserbazio berezia.

54. artikulua.- Onura publikoaren deklarazioa.

Eraikinak eta bestelako ondasun higiezinak edo kultura interes-gunea dutenak katalogatzeak, horiek guztiak kontserbatzeko, babesteko eta zaintzeko betebeharrak dakar. Betebeharrak eraikin edo elementuen jabeek eta Herri Administrazioak bete behar dituzte, bakoitzak berari dagokion heinean.

Atal honen aplikazioaren ondorioetarako, Lurzoruaren Legearen 25. artikulua eta Hirigintza Planeamenduko Araudiaren 86. artikulua-aren ondorioetarako, hartuko dira kontuan eranskinean datozen elementu guztiak (eraikinen zerranda, babestutako gune eta ondasunak).

55. artikulua.- Katalogatzearen eragina.

1.- Eraikin edo elementu bat kultura intereseko ondasun higiezinatzat jotzen edo katalogatzen denean, titulu honetako 5. kapituluaren adierazitako eraspenera egoera adierazten duen araudi arruntetik kanpo geldituko da.

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

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

4.- Kapitulu honetako lehen atalean aipatzen den kontserbatzeko betebeharrak orokorraren ondorioetarako, eraikin bat katalogatzean, jabeak beharturik daude arau hauek edo babesari buruzko planeamendu bereziak agindutako obrak egitera, estetika eta ingurumen ezaugarrietara egokitzeko, baina indarrean dagoen legeriak edo aurrerantzean onartuko diren legeak ezarritako diru laguntzak, salbuespenak edo hobariak jasotzeko eskubidea izango duela kontuan hartuta.

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

56. artikulua.- Kontserbazio-betebeharraren edukia.

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

inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2.b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación.

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

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

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

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

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límites 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 y, en su caso, la Diputación Foral, 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 locativa.

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado.

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública.

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

A efectos de aplicación de la presente Sección, artículo 25 de la L.S. y 86 del R.P.U. se considerarán todos los elementos incluidos en el Anexo (listado de edificios, espacios y bienes protegidos).

Artículo 55.- Alcance de la catalogación.

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

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

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

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

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

Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.

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



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

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

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

## 5. KAPITULUA.- ERAIKINEN AURRI EGOERA

### 1. atala. Aurri egoera adieraztea.

#### 57. artikulua.- Adierazi beharra.

Eraikinen aurri egoeraren adierazpena bidezkoa izango da Lurzoruaren Legeko 183. artikuluko 2. zenbakian ageri diren balizkoetan.

#### 58. artikulua.- Konpondu ezin diren kalteak.

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

2.- Egitura-elementuak eraikuntzaren atal jakin batzuk dira, egiturari buruzko kalkuluetan euskarritzat eta erresistentzi elementutzat azaltzen direnak.

3.- Artikulu honetako 1. zenbakian aipatutako hedadura era honetara zehaztuko da:

a) Eraikineko egitura-elementuen inbentario zehatza egingo da; horien neurriak adieraziko dira ohiko unitate metrikoetan, baita horietariko bakoitzaren eta osotasunaren arteko proportzioa ere, ehunekotan.

b) Elementu bakoitzean berriro eraiki behar den zatia erantzuten duen proportzioa adieraziko da, hau ere ehunekotan.

c) Konpondu beharreko kalteen hedadura honela kalkulatu da: b) idatz-zatian aipaturiko portzentaia, elementu bakoitzean eraiki beharreko zatia, a) idatz-zatian aipaturiko portzentajeaz biderkatuko da, hau da, elementu bakoitzak elementuen osotasunarekiko duen proportzioaz, eta biderkadura guztiak batuko dira.

#### 59. artikulua.- Konponketa obrak.

1.- Honako hauek dira konponketa obrak: eraikina lehengo segurtasun eta osasungarritasun egoeran uzten duten obrak eta, batez ere, eraikinean kaltetutako elementuak finkatu, ziurtatu eta edo ordezkatzeko lortzen dutenak, eta eraikinaren egonkortasuna ziurtatzeko eta bere erabilera nagusiak mantentzeko balio duten obrak.

2.- Konponketen kostua erabakitzeke, Konpontzeko Oinarrizko Proiektua idatziko da. Honek gutxienez honako edukia izan behar du:

a) Lehengoratu behar diren baldintzak, hondatutako elementuak eta konponketarako erabiliko diren irtenbide teknikoak zehaztasunez deskribatzen eta azken horien egokitasuna justifikatzen duen memoria.

b) Jatorrizko proiekturik badago, horren agiri grafikodunen eta idatziko agiriaren aldaki fidagarriak.

c) Eraikuntzaren egungo egoera nahikoa zehaztasunez erakusten duten agiri grafikodunak. Hondatutako aldeak eta horiek konpontzeko irtenbideak zeintzuk diren adieraziko da.

d) Konponketa-obra bakoitzaren aurrekontu zehatza, teknikoki bereiz daitezkeen partidetan banatuta eta merkatuko aleko prezioekin.

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

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

Balio-galera zenbatesteko, ondoko formularekin aterako den koefizientea aplikatuko da:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Formulan x eraikinaren urte-kopurua da; ezin da izan hamar (10) baino gutxiago, ez hirurehun (300) baino gehiago.

#### 60. artikulua.- Antolamenduarekiko lotura.

Higiezin bat Arauekin edo Arauak garatzeko tresnekin bat ez etortzea berez ez da izango, hirigintzaren aldetik, higiezinaren eraispena eragiteko adinako arrazoia, baldin eta beraren eraispena arauen edo arauak garatzeko tresnen zehaztapenetan ezarrita ez badago.

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

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

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

## CAPÍTULO 5.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

### Sección 1ª. Declaración de ruina.

#### Artículo 57.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 58.- Daños no reparables.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 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 contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.

b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existiere.

c) Documentación gráfica suficiente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

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

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

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a 10 (10), ni superior a trescientos (300).

#### Artículo 60.- Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos.

61. artikulua.- Bizigarritasunarekiko lotura.

Instalazio edo zerbitzuen akatsek etxebizitzaren bizigarritasunaren eragina dutenean, haiek ez dira kontuan hartuko eraikinaren auri-egoera deklaratzeko, ez dutelako zerikusirik auri-egoerarekin.

#### 6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA SUSTATZEA

62. artikulua.- Hirigintzako betebeharrarako epea.

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

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

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

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

- Barne eraberrikuntzako plan berezia idatzi behar bada, bertan ezarritako epea. Dena dela, aurreko paragrafoan plan partzialetarako adierazitako mugak egongo dira.

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

d) Lurzatiak orube bilakatzeko eta lurzoru urbanizagarriaren dagozkion eraikuntza baimena eskatzeko, epea sei urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen diren egunetik aurrera.

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

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

Egikaritze-unitateetan ez bada barne eraberrikuntzako plan berezirik eskatzen, epea sei urtekoa izango da, arau hauek indarrean sartzen diren egunetik aurrera.

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

#### IV. TITULUA. LURRALDEAREN HIRIGINTZA ZATIKETA ETA LURRAREN ARAUBIDE OROKORRA

##### 1. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ZATIKETAK

63. artikulua.- Lurra sailkapenaren arabera zatitzea.

1.- Lurra sailkatzea, hirigintzako ondorioetarako, luraren oinarriko zatiketa egitea da, eta aprobetxamendu eta kudeaketako araubide espezifikoko zehazten ditu. Sendotutako errealtatearen arabera eta Ordezko Arauetan eremu bakoitzerako araututako zertarakoaren arabera, hiru mota hauek bereizten dira: hiri lurzoru, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

64. artikulua.- Lurra kalifikazioaren arabera zatitzea.

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

Kalifikazio orokorra honako hauekin eratzen da: Planeamenduko Araudiaren 25. artikuluan zehaztutako lurraldearen egitura orokor eta organikoko funtsezko elementuekin, eta lege testu bereko 36.a) artikuluan araututako lurzoru urbanizaezineko eremuak mugatzearekin.

Ondorengo zonak hartzen ditu bere baitan:

- a) Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamendu zonak:
  - . Bizitegiak.
  - . Industriakoak.
  - . Hirugarren sektorekoak.
  - . Ekipamenduak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 63.- División del suelo en razón de su clasificación.

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

Artículo 64.- División del suelo en razón de su calificación.

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

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

Comprende las siguientes zonas:

- a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:
  - . Residenciales.
  - . Industriales.
  - . Terciarios.
  - . Equipamientos.

## b) Sistema Orokorrak:

Komunikazio-sistema orokorra.

- . Bide-komunikazioak.
- . Errepideetako komunikazioak.
- . Landa-errepideen sareko komunikazioak.
- . Trenbideak.

Gune libreak.

Komunitate-ekipamendua.

- . Administrazioakoa.
- . Osasun arlokoa.
- . Laguntzako.
- . Kulturakoa.
- . Irakaskuntza eta ikerkuntzako.
- . Ikuskizunetakoa.
- . Kirolakoa.
- . Olgetakoa.
- . Erlijosoa.
- . Babesekoa eta segurtasuneko.
- . Hilerrak.
- . Hiri zerbitzuei dagozkienak.

Oinarrizko instalazioak.

- . Urez hornitzea.
- . Isurki likidoak saneatzea.
- . Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena.
- . Argindarrez hornitzea.
- . Gasez hornitzea.
- . Oliobideak.
- . Gizarte komunikazioa.

## c) Lurzoru urbanizaezineko zonak.

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

Kalifikazio xehatua zuzenean erakitzeke hiri lurzorurako arauen berezko egitekoa da, bai eta lurzoru urbanizagarriko eta beste testu batzuetara igortzen duen planeamendua duten hiri lurzoruko eremuak garapen arauena ere. Dena dela, antzeko zehaztapena ezar daiteke lurraldearen gainerako aldeetan, planeamenduaren helburuei jarraikiz.

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

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

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

c) Erabilera debekatuak: lurralde batean antolamenduko helburuak lortzea eragozten dutelako, arau hauetako kalifikazioek edo Plan Parzial nahiz plan berezietako ordenantzek galarazten dituzten erabilerak.

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

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

Hiri lurzoruaren sailkapen xehatua izenburu hori duen planoan zehaztuta dago.

65. artikulua.- Lurra xehetasunezko antolamenduaren arabera zatitzea.

1.- Ordezko Arauek luraren mota, zona eta eremuetan duten antolamendu xehetasunari begirata, ondorengo plangintza eremu hauek bereizten dira:

a) Irabazteko xedez egiten diren aprobetxamenduen hiri zonetan:

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

## b) Sistemas Generales:

Sistema General de Comunicaciones.

- . Comunicaciones viarias.
- . Comunicaciones carreteras.
- . Comunicaciones Red de caminos rurales.
- . Comunicaciones ferroviarias.

Espacios libres.

Equipamiento comunitario.

- . Administrativo.
- . Sanitario.
- . Asistencial.
- . Cultural.
- . Docente e investigación.
- . Espectáculos.
- . Deportivo.
- . Recreativo.
- . Religioso.
- . Protección y seguridad.
- . Cementerios.
- . Servicios urbanos.

Instalaciones básicas.

- . Abastecimiento de agua.
- . Saneamiento de vertidos líquidos.
- . Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.
- . Suministro de energía eléctrica.
- . Suministro de gas.
- . Oleoductos.
- . Comunicación social.

## c) Zonas del suelo no urbanizable.

2.- La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el suelo urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable y las áreas de suelo urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos de planeamiento.

3.- En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4.- La calificación global figura en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del suelo no urbanizable.

La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título.

Artículo 65.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

- Ámbitos de ordenación directa, ordenado 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.

- Planeamendu berezia duten eremuak, ezaugarri hau dutenak: arauetan, aldaketekin edo aldaketarik gabe, onetsita dagoen edo oneste bidean den aurreko antolamenduko plangintza eta kudeaketa xedapenak jasotzea.

- Planeamendu geroratuako eremuak. Ordezko Arauetan, bi haue-tako bat dutenak dira: oinarritzako antolamendua (xehetasuneko antolamendurako, eraberrikuntzako plan berezien bidez gerora egingo den garapenera igortzen dute); edota xehetasuneko antolamendua, baina gaikako plan berezien bidez edo xehetasuneko azterlanen bidez osatzeko dagoena.

b) Lurzoru urbanizagarrian:

- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak, dagozkien plan partzialen bidez garatu beharrekoak.

c) Edozein lur motatako Sistema Orokorretan:

- Sistema Orokorreko elementu jakin batzuen gauzatzean, plan berezien bidez xedatutako antolamenduan adierazitakoa bete behar da.

2.- Garapeneko planeamendua eremuak zedarritzea edo adieraztea plangintza eremuen planoan jasota dago.

66. artikulua.- Lurra hirigintzako kudeaketaren arabera zatitzea.

1.- Ordezko Arauek ondorengo egoera hauetan zedarritzea zehazten eta aurreikusten dute:

a) Zuzenean jarduteko hiri lurzoruak, egikaritze-unitateetan sartu gabeak.

b) Zuzeneko antolamenduko lurreen kargak banatzeko egikaritze-unitate jarraituak eta etenak. Horien zedarritzea Udalaren erabakiaz egin behar da, arau hauei jarraituz.

c) Planeamendu bereziko eremuetan kudeaketa egiteko egikaritze-unitateak.

d) Ordezko Arau hauetan xedatutakoari jarraituz zedarritu behar diren beste testuren batera igortzen duen planeamendua duten eremuak kudeatzeko egikaritze-unitateak.

e) Egikaritze-unitatean sartu gabeko horniketa jakinak kudeatzeko jarduera bakartuak.

2.- Kudeaketa eremuen planoak bere baitan ditu lur hiritarrek kudeaketa eremuen zedarritzeak eta aurreikuspenak.

## 2. KAPITULUA.- PLANEAMENDUAREN ERAGINA BERE AURREKO EGOERETAN

67. artikulua.- Antolamenduz kanpoko egoerak.

1.- Lurzoruaren Legeko 60. artikulua onorioetarako, eraikin, eraikuntza eta instalazioak planeamendurekin bat ez datozela esateko, ondorengo egoera hauetakoren batean egon behar da:

a) Berariazko antolamendutik kanpo:

- Bidetzat edo espazio libre publikotzat kalifikatutako lurra okupatzen dutenak, sistema orokorrekoak nahiz toki sistemakoak. Salbuespena: Ordezko Arauetan bertan edo haiek garatzeko tresnetan, aurrez zegoena, zati batean edo osorik, antolamendu berriarekin bateragarri dela berariaz adierazita dagoenean.

- Urbanizatzeo gai den lurzoruan edo barne-eraberrikuntza egiten zaien hiri lurzoruko eremuetan daudenak. Salbuespena: Ordezko Arauetatik ondorioztatzen baldin bada bat datozela aurreikusitako antolamendurekin; edo arloko planen edo plan berezien bidez antolamendura sartuta baldin badaude.

- Kalifikazioak baimendutakoekin bateragarri ez diren erabilerak dituztenak.

- Dokumentazio grafikoan A.K. letrekin seinalatutakoak.

b) Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo:

- Aurreko paragrafoko egoeretan egon gabe, Ordezko Arau haue-tako xedapenekin bat ez datozenak.

2.- Antolamenduz kanpoko kalifikazioa ez zaie aplikagarri Ordezko Arauetako katalogoan sartutako ondasun higiezinak; ez eta babes-neurri bereziak ezartzen dituzten katalogo hori garatzeko plangintza ere.

3.- Arau hauek indarrean sartu aurretik nekazaritza eta abeltzaintzari lotutako eraikuntza eta erabilerak antolamendutik kanpo badaude ere, 68. artikuluko 2. idatz-zatian aurreikusitako eraikuntzako esku-hartzeak baimenduko dira, bai eta erabilerarekin jarraitzea eta jarduera baimena lortzea ere.

- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar las Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

- Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que las Normas Subsidiarias contienen, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

b) En suelo urbanizable:

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

c) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

- Remiten la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ámbitos de planeamiento.

Artículo 66.- División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1.- Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

a) Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución.

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.

2.- El Plano de ámbitos de gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

## CAPÍTULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 67.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se considerarán disconformes con el planeamiento 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 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 apto para urbanizar o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

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

- Los señalados en la documentación gráfica por F.O.

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.

3.- Las edificaciones y los usos ligados a la actividad agrícola-ganadera, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes normas, aún estando en contradicción con sus determinaciones se consideran como "Fuera de Ordenanza", admitiéndose las intervenciones constructivas contempladas en el apartado 2 del artículo 68, la continuidad de los usos desarrollados y la posibilidad de obtener la preceptiva licencia de actividad.

68. artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinetan baimendutako obrak.

1.- Berariazko antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, eraikuntzako esku-hartze hauek baino ez dira baimenduko:

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberritze zientifikoa, a kategoriako kontserbazio-zaharberritzea, eta kontserbazio eta apaindura.

c) Lurzoruari buruzko Legeak 60.3. artikulua aurrez ikusitako ustezkoez gain, finkatzeari buruzkoak, beti ere egitura-elementuren edo forjaketen azaleraren % 20ri baino gehiagori behingoz edo ondoz ondo eragiten ez badie. Muga hori ez zaio inoiz aplikatuko aurreko artikuluko 1.a) idatz-zatian aipatutako egoerari.

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

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

a) Antolamenduz kanpoko egoeraren zergatikoak desagerraraztera zuzenean bideratutakoak.

b) Zaharberritze zientifikoa egitekoak, kontserbatzeko zaharberritzea egitekoak (a kategoria), kontserbatu eta apaintzekoak, sendotu eta berritzekoak, erabilera aldatzekoak eta handitzekoak, arauak baimenduz gero. Beti ere, azken kasu horretan, ezin izango dira arauetan onartutako aprobetxamenduak, ez eta arauetan adierazitako gainerako xedapenak urratu.

c) Landa-gunearen barruan ez dauden eta babestuta ez dauden erakinetan, lur urbanizaezinean egonez gero, aurreko idatz-zatietan xedatutako obrak baimenduko dira, nahiz eta eraikitzeo dentsitate mugak gainditu edo lur sailaren tamainaren baldintzak ez bete. Handitzeko obrek, lehenengo aldiaren edo behin eta berri egin ondoren, gehienez ere jatorrizko azalera eraikiaren % 25 hartuko dute. Gainera, familia bakarreko etxebizitzetan muga 400 m karratuko izango da eta familia bikoetan 500. Familia bakarreko etxebizitza familia bikoia bihurtzea baimenduko da, badin eta haietarik bakoitzak eraikitako 150 metro karratu badauka.

%25a kalkulatzeko, ez da kontuan hartuko eraikina itxuragabetzen duten eranskinak dagokiena, eraikuntzan jatorrizkoak ez badira.

d) Aurreko hiru kasuetan, Udalak edozein esku-hartzetarako eranskin itsusi horiek desagertzea eskatuko du. Udalak ere eskatuko du 128. artikulua zehaztutako baldintza estetikoei egokitzea, 2.1 idatz-zatian gomendatutako materialak erabiliz (berariazko identifikazioa).

Salbuetsita daude nekazaritzari eta abeltzaintzari lotutako eraikuntzak. Hauek Udalarekin hitzartu ahal dute egokitze programa, eraikitako azalera %25ean handitzeko aukerarekin, landa-guneetan, hiri lurzoruaren nahiz lurzoru urbanizaezinean egonda ere.

69. artikulua.- Xedapen orokorra.

Lurraren hirigintza araubidea, lurra edozein sailkapen duela ere, uanean-uean indarrean den Autonomia Erkidegoko hirigintzako legerian jasotakoa izango da. Halakorik ezean, lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legean eta Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko apirilaren 9ko Legean (1346/1976 ED) jasotakoa aplikatuko da.

### 3. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

70. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatu aurreko jarduketak.

1.- Planeamendua burutzea eragozten ez badute, Lurzoruaren Legeko 58.1. artikuluan adierazitako behin-behineko eraikinak egiteko baimena eman daiteke, beti ere artikuluko horretan errauspenerako ezarritako bermeak jarrita.

Eraikuntza hauen baimenak lortzeko hurrengo baldintzak betetzeko eskatuko da:

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

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

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

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

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, y conservación y ornato.

c) Además en los supuestos contemplados en el artículo 60.3 de la Ley del Suelo, las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a, del artículo anterior.

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

2.- En los edificios 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 sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

c) En el supuesto de edificios no protegidos situados en suelo no urbanizable, no incluidos en Núcleo Rural, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aún cuando se rebase el coeficiente de edificabilidad o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación -por una vez o sucesivamente- podrá alcanzar como máximo el 25% de la superficie construida original. Además tendrá como límite, un máximo total de 400 m<sup>2</sup> en la vivienda unifamiliar y 500 m<sup>2</sup> en la bifamiliar. Se podrá autorizar transformar la vivienda unifamiliar en bifamiliar, siempre que cada una de ellas alcance la superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> construidos.

En el cálculo del 25% no computará como superficie construida, la correspondiente a los añadidos degradantes, no originales de la construcción.

d) En los tres supuestos anteriores, el Ayuntamiento exigirá para cualquiera de las intervenciones, la desaparición total de los añadidos degradantes y la plena adecuación de los edificios a las condiciones estéticas señaladas en el artículo 128, mediante la exclusiva utilización de los materiales recomendados en el apartado 2.1. (Identificación expresa).

Se exceptúan las edificaciones existentes ligadas a la actividad agrícola-ganadera, que podrán convenir con el Ayuntamiento un programa de adecuación, con la posibilidad de ampliar (sin aplicación de máximo total) el 25% de la superficie construida, incluso situados en el ámbito de los núcleos rurales, de suelo urbano o no urbanizable.

Artículo 69.- Disposición General.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística autonómica que en su momento pueda ser aprobada y, en su defecto, en la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1346/1976 de 9 de abril.

### CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 70.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable.

1.- Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 58.1 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título de precario por el peticionario.

b) Erabilera eta obrak, eta beraien helburua, behin-behinekoak izan behar dira. Erabilera dela-eta, irauteko ez dela frogatu behar da.

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.

71. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria urbanizatzearekin batera eraikitzeo betekizunak.

1.- Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurrak erabat urbanizata egon aurretik, baldin eta Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiko 41 eta 42.2. artikuluetan adierazitako bermeak eskatzen eta baldintzak gertatzen badira.

Aipatutako 41. artikulua 1.b idatz-zatiaren ondorioetarako, ezinbestekoa izango da poligonoko oinarritzko azpiegitura erabat gauzatu egotea. Oinarritzko azpiegitura erabat gauzatu dagoela jartzeko, urbanizazio proiektuaren eremu osoan edo gauzate etapa bakoitzean instalatuta egon behar dira ondorengo zerrendan ageri diren hiri zerbitzuak, eta kanpo sareekin konektatuta egon behar dira (irteerarik gabeko kaleetan edo lurzatiako sarbideetan izan ezik):

- a) Lurren berdinketa.
- b) Saneamendua.
- c) Zintarriak ezartzea eta bidezoruaren oinarria.
- d) Bidezoruaren tarteko asfalto geruza.
- e) Ura banatzeko sarea.
- f) Argindarrez hornitzeko sarea eta telefono bideak.
- g) Herriko argien sarea.
- h) Gasez hornitzeko sarea.
- i) Zerbitzuetako galeria.
- j) Parke eta berdegune publikoetako obra zibila.
- k) Lurrak ekipamenduz hornitzeko zerbitzuetako hartuneak.

2.- Egikaritze-unitatearen barruan eraikitzeo baimen eskariren bat egitean aurkezten den eraikuntza proiektuan, sartuta egon behar da eraiki nahi den lurzatiakoak diren espazio libre pribatuak egokitzea.

Bi lurzati edo gehiagoren elementu komunak osagai diren edo haien zerbitzutan dauden espazio libre pribatuak kasuan, lehenengo baimeneko eraikuntza proiektuarekin, espazio libre horien egokitzea zehaztu behar da. Eta, gainera, lurzatiak jabeek, nor bere partaidetza kuotaren edo ehunekoaren arabera, egokitze hori gauzatu du dela bermatu behar da.

72. artikulua.- Hiri lurzorua urbanizatzearekin batera eraikitzeo betekizunak.

Halako lurretan eraiki ahal izango da, lurrak orube izan aurretik, baldin Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiko 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 fidantza jartzea tokiko legerian onartutako moduetako bat erabilita. Fidantzaren bidez, dagokion zatian, urbanizazioaren % 80 bermatu behar da.

41. artikuluko 1.b) idatz-zatian xedatzen denerako, poligonoko oinarritzko egitura erabat gauzatu egotea eskatuko da. Oinarritzko azpiegitura Arauetako 71. artikuluan definitutakoa izango da.

73. artikulua.- Arau hauetan xedatutakoaren eragina zuzeneko antolamenduko eta planeamendu bereziko eremuetan.

1.- Arau hauetako xedapenak erabat lotesleak dira eremu horietan.

2.- Bide edo plaza publikoetako, espazio libreetako edo ekipamendu publikoetako lurraren azalera gehitzeko helburua duten barne eraberrikuntzako planak idatzi ahal izango dira. Halakoek bi muga baino ez dituzte: lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatzea, eta eremuko azalera eraikigarria ez handitzea.

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.

Artículo 71.- Requisitos para la edificación simultanea a la urbanización del Suelo Urbanizable.

1.- Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

2.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 72.- Requisitos para la edificación simultanea a la urbanización en el Suelo Urbano.

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80 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 71 de estas Normas.

Artículo 73.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1.- Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2.- Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres y equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3.- Helburuak aurreko paragrafoan aipatutakoak ez direnean, xedapenak aldatu nahi badira, beharrezko izango da barne eraberrikuntzako plan berezi bat onestea. Plan horrek lurraldearen egitura orokor eta organikoa errespetatu beharko du, bai eta eremuari dagozkion fitxetan berriaz ezarritako tokiko sistemak, oinarritzko hirigintza parametroak, eraikin motak, eta erabilera orokor eta xehatu bereizgarriak ere.

4.- Aurreko bi paragrafoetakoak ez den edozein aldaketa egiteko, Ordezko Arauak aldatu edo, hala badagokio, berrikusi behar dira.

5.- Planeamenduko Araudiko 65 eta 66. artikuluetan eta arau hauetako 13. artikuluan adierazi diren xedeetarako eta mugekin, xehekapen azterlanak idatzi ahal izango dira. Berauek, beti ere, sistema orokorrak, sistema lokalak eta bideen lerrokatadura motari dagokion fatxaden lerrokatadura zainduko dituzte.

## V. TITULUA.- ERABILEREN ARAUBIDEA

### 1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

74. artikulua.- Hirigintzako erabilaren definizioa.

Lurraren hirigintzako erabilera: Ordezko Arau hauetan ezarritako zona eta eremuen arabera, lurraldearen espazio batean onartzen den hirigintzako jarduketeta.

Kontzeptu honen balioa beren beregi da hirigintzako eta, ondorioz, Lurzoruaren Legeak planeamenduari ematen dizkion ahalmenen arabera ezartzen da.

75. artikulua.- Erabileren sailkapena.

1.- Hirigintzako erabilera sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduketeta orokorrak moten arabera ezarri eta antolatu behar dira. Jarduketeta horiek mailetan eta azpimailetan xehatzen dira. Maila eta azpimaila horiek, hirigintzako antolamenduaren helburuek eskatzen dutenaren arabera erabili beharko dira.

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

1) Energia-baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak ekoiztea.

1.1. Nekazaritzakoak.

1.2. Abeltzaintzakoak.

1.3. Basogintzakoak.

2) Industriako ekoizpena.

2.1. Erauzketa-jarduerak.

2.2. Industria.

2.3. Artisautza eta artisau-lanbideak.

2.4. Konponketa-zerbitzuak.

3) Biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria baliabideak ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak.

3.2. Handizkako salerosketa.

3.3. Berreskuratze produktuak biltegian gordetzea eta salerosketa.

4) Ekipamendua.

4.1. Hezkuntzakoak.

4.2. Kulturakoak.

4.3. Jolas eta ikuskizunetakoa.

4.4. Osasun arlokoa.

4.5. Laguntza arlokoa.

4.6. Kirolak.

4.7. Erlijiosoa.

4.8. Administrazioak.

4.9. Babesekoak eta segurtasunekoak.

4.10. Hiri zerbitzuei dagozkienak.

4.11. Hilerriak.

5) Hirugarren sektorea.

5.1. Bulegoak.

5.2. Salerosketa.

5.3. Ostatuak.

5.4. Olgetakoak.

6) Bizitegiak.

6.1. Familia etxebizitza.

6.2. Etxebizitza kolektiboa.

7) Gune libreak.

7.1. Hiri inguruko parkea.

7.2. Hiriko parkea.

7.3. Lorategiak.

7.4. Oinezkoentzako guneak.

3.- Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un plan especial de reforma interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormenorizados característicos.

4.- Cualquier alteración que no sea inscribible en los dos párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5.- Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y 13 de esta normativa, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

## TÍTULO V.- RÉGIMEN DE USOS

### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 74.- 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 Ley del Suelo.

Artículo 75.- 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 cuáles se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2.- La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente.

1) Producción de recursos primarios no energéticos.

1.1. Agrícolas.

1.2. Ganaderos.

1.3. Forestal.

2) Producción industrial.

2.1. Actividades extractivas.

2.2. Industria.

2.3. Artesanía y oficios artesanos.

2.4. Servicios de reparaciones.

3) Almacenes y comercio mayorista.

3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

3.2. Comercio mayorista.

3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento.

4.1. Educación.

4.2. Cultural.

4.3. Recreativo y espectáculos.

4.4. Sanitario.

4.5. Asistencial.

4.6. Deporte.

4.7. Religioso.

4.8. Administrativo.

4.9. Protección y seguridad.

4.10. Servicios urbanos.

4.11. Cementerios.

5) Terciario.

5.1. Oficinas.

5.2. Comercio.

5.3. Hospedaje.

5.4. Recreativo.

6) Residencial.

6.1. Vivienda familiar.

6.2. Vivienda colectiva.

7) Áreas libres.

7.1. Parque suburbano.

7.2. Parque urbano.

7.3. Jardines.

7.4. Áreas peatonales.

## 8) Komunikabideak eta garraioak.

- 8.1. Bideak.
- 8.2. Trenbideak.
- 8.3. Airekoak.

## 9) Oinarrizko azpiegiturak.

- 9.1. Zerbitzueterako instalazio eta sareak.
- 9.2. Gizarte komunikazioa.

## 10) Ura

- 10.1. Urmael eta istil naturalak.
- 10.2. Urtegi eta istil artifizialak.
- 10.3. Ibaiak eta errekek.

## 11) Bestelako erabilerak:

- 11.1. Apaintzeko elementuak.
- 11.2. Itxiturak eta hesiak.
- 11.3. Publizitate estatikoa.
- 11.4. Seinaleztapen-elementuak, mugarriak, zedarriak eta abar.

## 76. artikulua.- Erabilerak multzokatzea.

1.- Aurreko sailkapena alde batera utzita, erabilerak beste era batera ere taldeka daitezke: bereizgarri dituzten ezaugarri komun fisiko edo juridikoen zehaztutako multzo osagarrietan, alegia.

## 2.- Taldekatze mota hauek daude:

a) Erabilerak gauzatzeko eraikuntza edo instalazioak behar diren edo ez kontuan izanda:

- Eraikuntza erabilerak.
- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak.

## b) Lurraren titulartasunaren arabera:

- Jabetza publikoko erabilera.
- Jabetza pribatuko erabilera.

## c) Espazio batean kokatzeko aukera kontuan izanda:

- Berezko erabilerak.
- Erabilera bateragarriak.
- Erabilera osagarriak.
- Erabilera debekatuak.

d) Lurzati, lur sail edo eraikin bakarrean aldi berean hainbat erabilera egiten direnean, bakoitzaren garrantziari begiratuta:

- Erabilera nagusia.
- Bigarren mailako erabilera.
- Menpeko erabilera.

## 77. artikulua.- Erabileren kokapena.

Espazioko xehekapenaren ondoretarako, hiri lurzoruan eta urbanizatze gaitan lurzoruan erabileren kokapena hauek izan ditzakete:

1. kokaera.- Lurzati edo eraikinean beste erabilera batzuekin batera kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera berdina direla.

2. kokaera.- Lurzati edo eraikinean beste erabilera batzuekin batera kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera desberdina direla.

3. kokaera.- Lurzati bakarrik kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera berdina direla.

4. kokaera.- Lurzati bakarrik kokatuta, erabilera nagusia eta inguruko eremuko berezko erabilera desberdina direla.

## 2. KAPITULUA.- LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN PRODUKZIOA

## 78. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Energia baliabideak ez diren lehen sektoreko baliabideak produzitzeko erabileratzat hartzen da (energia -edo meatze- baliabideak izan ezik) lehengaiak ekoizteko jarduketako oro. Baliabide horiek, behar bezala sailkatu eta garraiatzeko moduan jarri ondoren, eraldatze edo manufaktura zentroetako establezimenduetara eta biztanleen establezimenduetara bidaltzen dira.

Ez dira talde horretan sartzen ez eraldaketa eragiketak (industria erabilera) ez eta biltegiak ere.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 1.1. Nekazaritzakoak: produktuak lortzearen, lurra landu eta ustiatzeko jarduerak.

b) 1.2. Abeltzaintzakoak: haragia edo beste produktu batzuk lortzearen, animaliak erabiltzeko egiten diren hazkuntzarako eta aurrekoen hazkuntzarako jarduerak.

## 8) Comunicaciones y transportes.

- 8.1. Viarias.
- 8.2. Ferroviarias.
- 8.3. Aéreas.

## 9) Infraestructuras básicas.

- 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
- 9.2. Comunicación social.

## 10) Agua.

- 10.1. Lagunas y balsas naturales.
- 10.2. Embalses y balsas artificiales.
- 10.3. Ríos y arroyos.

## 11) Otros usos:

- 11.1. Elementos ornamentales.
- 11.2. Cerramientos y vallados.
- 11.3. Publicidad estática.
- 11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

## Artículo 76.- Agrupamiento de los usos.

1.- Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

## 2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:

a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

- Usos constructivos.
- Usos no constructivos.

## b) Según la titularidad del suelo:

- Uso de propiedad pública.
- Uso de propiedad privada.

## c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos complementarios.
- Usos prohibidos.

d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:

- Uso principal.
- Uso secundario.
- Uso servidor.

## Artículo 77.- Localización de los usos.

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en suelo urbano y apto para urbanizar, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

Situación 1.- Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 2.- Localización compartida en parcela o edificio, en un ámbito de uso característico distinto al principal.

Situación 3.- Localización exclusiva en parcela, ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 4.- Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

## CAPÍTULO 2.- USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

## Artículo 78.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas -excluidos los recursos energéticos o mineros-, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

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

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.



Ehiza- eta arrantza-animaliak ere barneratzen dira (ehiza-granjak eta arrain-haztegiak).

#### 1.2.1. Autokontsumorako oinarritzko jarduerak:

Autokontsumoa produkzioarako abereak edukitzea da, baldin lortutako haragia edo bestelako produktuak familiak baino ez kontsumitzekoak badira. Beti ere, abereen kopurua honakoa baino txikiagoa izan behar da:

Txerriazienda: 4 buru.  
Behi edo zaldiazienda: 2 buru.  
Ardi edo ahuntzazienda: 5 buru.  
10 untxiama.  
20 hegazti.

#### 1.2.2. Lurraren erabilerari lotuta dauden abeltzaintza ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiategiak, baldin abereen elikaduraren %50 baino gehiago lotutako ustiapenetako nekazaritza ekoizpenetik lortzen bada.

Atal honetan sartzen dira, orobat, gehienez hamar (10) txerri heldu dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gutxiagoko landetxeak; eta ehun (100) untxi baino gutxiagoko untxitegiak. Kanpoan geratzen dira arrain hazkuntzarako erabilerak.

#### 1.2.3. Lurraren erabilerari lotu gabeko abeltzaintza ustiategiak.

Halakotzat hartzen dira abeltzaintza ustiategiak, baldin abereen elikaduraren gutxienez %50 lotutako ustiapenetik zuzenean lortzen ez badute.

Atal honetan sartzen dira, orobat, hamar (10) txerri heldu baino gehiago dituzten txerritegiak; berrogeita hamar (50) hegazti baino gehiagoko hegazti landetxeak, eta ehun (100) untxi baino gehiagoko untxitegiak.

#### 1.2.4. Arrain-hazkuntzako erabilerak.

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.

#### 1.2.5. Bordak eta barrutiak.

Artzaintzari lotutako eraikin tradizionalak dira.

Eraikitzeo, tradizioz erabilitako materialak erabiltzeaz gain, ohiko ezaugarri jarraitu behar zaie, bai itxuran bai eraikitzeo moduan.

#### 1.2.6. Abereentzako uraskak.

Abereek beste inork erabiliko ez duen ura hornitzeko eraikuntzak dira.

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

c) 1.3. Basogintzakoak: mendiak, basoak nahiz basoetako larrak kontserbatzea, babestea, ustiatzea, e.a. helburu duten jarduerak.

### 3. KAPITULUA.- INDUSTRIA PRODUKZIOA

#### 79. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

Ez dira baimenduko erauzte instalazioak, interes orokorreko kasuetan izan ezik. Kasu hauetan, aurretiaz bere kokapena aztertu behar da, baita bere mugapena definitu ere, Arauak aldatzeko espediente baten bidez.

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

a) (2.1) Erauztekoak: aire zabaleko ustiategietan edo zorupekoetan meza-baliabideak ateratzera bideratutako jarduerak, bai eta horiekin zuzenean erlazioatutako jarduera lagungarriak.

##### 2.1.1. Harrobia:

Aire zabaleko ustiategiak, harea edo harria lortzeko edo herri-lanak egiteko.

- Jarduera honek Arabako Foru Aldundiaren aurretiazko baimena behar du, Lurzoruaren Legearen 43.3 artikulua ezarritako prozeduraren arabera izapidetuko dena, hirigintzako lizentzia eman aurretik.

- Hori baimentzeko, honako agiri hauek eskatuko dira:

Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorias).

#### 1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino.  
2 cabezas de ganado vacuno o equino.  
5 cabezas de ganado ovino-caprino.  
10 conejas madres.  
20 aves.

#### 1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuáles el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

#### 1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo.

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuáles 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.

#### 1.2.4. Usos piscícolas.

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas etc.

#### 1.2.5. Bordas y cercados.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.

Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

#### 1.2.6. Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c) 1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

### CAPÍTULO 3.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

#### Artículo 79.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

No se admitirá ningún tipo de instalación extractiva, salvo casos excepcionales de interés general, en los que previamente se hubiese estudiado su ubicación concreta y se definiese su delimitación a través de un expediente de modificación de Normas.

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) (2.1) 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.

##### 2.1.1. Cantera:

Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra para la construcción o las obras públicas.

- 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 artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

- Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Baimenaren xedea den lur horren hedadura eta mugak zehaztuko dituen agiri; agiri horrekin kokapen-planoa aurkeztuko da, egon dauden eraikinak eta azpiegiturak islatuko dituena. Eskuratu nahi diren bitarteko-motak zehaztuko dira, produktuek izango duten erabilera, non merkaturatuko den eta dauden instalazioak.

- Teknikari eskudunak ustiategiari eta instalazioei buruz idatziko duen proiektua.

- Ingurumenaren gaineko eraginaren azterlana, Arau hauen 25. artikuluan ezarri denaren arabera.

- Ustiatuek ukituko dituzten natura-guneen lehengoratzeko plana.

Ubideetan edo uholde-kasuetarako aurrearreta izan behar den tokietan egiten diren idorki-erazketa kasuetan neurri zehatzak ezarriko dira beheagoko kotan dauden pertsona, eraikin eta lurren arriskuak ekiditeko.

Debeku da materialak pilatzea malda, troka edo ubideetan baldin eta uren igarotzea eragozten badute eta material eta gaiak arrastatzea eragiteko arriskurik badago.

#### 2.1.2. Meatzaritzako jarduerak:

Mineralak ateratzeko indusketak, hala galerian nola aire zabalean. Industri edo famili izaerakoak izan daitezke.

Lan egiteko bi erak sartzen dira:

- Lurpeko ustiatuek.
- Aire zabaleko ustiatuek.

Jarduera horiei ekiteko nahitaezkoa da Arabako Foru Aldundiaren baimena; baimen hori hirigintza-lizentzia eman aurretik izapidetuko da, Lurzoruaren Legearen 43.3. artikuluan ezarri den prozedura betez alegia. Halaber, kasu honetan ere harrobien kasuan eskatu diren agiriak aurkeztu beharko dira.

#### 2.1.3. Baztertu diren erabilerak eta onurazko establezimenduak.

Mea-baliabideen uanean uneko ateratzea edota garrantzi gutxiak, duten sailkapena gorabehera, beti ere lurraren jabeak egiten duenean, bere erabilera hutserako denean eta inolako meagintzako teknika behar ez duenean. Udal-lizentzia beharko du Lurzoruaren Legearen 178. artikuluan eta Hirigintzako Diziplinari buruzko Araudiaren 1. artikuluan ezarri diren balizko zehaztetako baten bat ukitzen duenean.

Meatzaritzari buruzko Legearen eremuaren barruko baliabideen gertuketa, kontzentrazioa edo onurarako den establezimendua instalatzeko, aurretiaz baimena beharko da, adierazi den lege horren beharrez eta baldintzetan ezarri denaren arabera; halaber, honen aurreko artikuluan ezarri diren balizko horietan, udal-lizentzia beharko da, beti ere Lurzoruaren Legearen 43.3 eta 85. artikuluetan eta Kudeaketari buruzko Araudiaren 44. artikuluan ezarri den tramitazioarekin.

#### b) 2.2. Industria:

Industria-prozesuen bidez produktuak lortzea edo eraldatzea helburu nagusi duten jarduerak.

c) Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

##### 2.2.1. Meak eraldatzeko hasierako eragiketak.

##### 2.2.2. Eraldakuntza industriak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintzako jarduketari lotuta ez dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak.

Honela sailkatzen dira:

2.2.2.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldatze-industriak. Lanerako azalera erabilgarria ezin izango da 200 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa izan.

2.2.2.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak. Kasu honetan eraikitakoak ezin izango du izan kokatuta dagoen lurzatiaren % 50 baino gehiagoko azalera.

2.2.2.3. Lur-azalera handirik behar izan gabe, Jardueren Araudian kalifikatutako jarduerak jendea bizi den guneeetatik 2.000 metroko distantzia eskatzen dion industria.

#### 2.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

Nekazaritzako, abeltzaintzako edo basogintzako jarduerari lotuta dauden lehengaiak eraldatzeko eta maneiatzeko eragiketak egiteko erabiltzen diren lokalak edo establezimenduak (zerrategiak, animalietako edo nekazaritzako produktuak tratatzeko lantegiak, dolareak, upelategiak, eta abar).

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

- Estudio de impacto ambiental con las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 25 de estas Normas.

- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

#### 2.1.2. Actividades mineras:

Excavaciones para la extracción de mineras, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.
- Explotaciones a cielo abierto.

Dichas actividades requerirán 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 artículo 43.3 de la Ley del Suelo, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

#### 2.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

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. Precisaré licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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 de la previa autorización que determinan los artículos 43.3 y 85 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.

#### b) 2.2. Industria:

Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

c) Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

##### 2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

##### 2.2.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m<sup>2</sup>.

2.2.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.2.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m.

#### 2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Honela sailkatzen dira:

2.2.3.1. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza- eta basogintza-industriak.

2.2.3.2. Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gehiagoko potentzia duten nekazaritza- eta basogintza-industriak.

c) 2.3. Eskulanak eta lanbide artistikoak: seriekoak ez diren edo serie txikitakoak diren prozedurak erabiliz, produktuak (banaka daitezkeen produktuak, eskuarki) lortzea edo eraldatzea eginkizun nagusi duten jarduerak.

c) 2.4. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea: jarduera hauen helburu nagusia da etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea, berritu edo aldatze aldera, baina euren izaera galdu gabe (67. eta 97. CNAE, elektrotresnak konpontzea, ibilgailuak, garbitegiak, tindategiak etab.).

d) 2.4.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

2.4.1.1. Konponketa elektromekanikoak.

2.4.1.2. Txaparen eta pinturaren konponketak.

2.4.1.3. Ibilgailuen zatiketa eta gordailaketa.

#### 4. KAPITULUA.- BILTEGIAK ETA HANDIZKAKO SALEROSKETA

80. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

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

a) 3.1. Lehen sektoreko baliabideak eta industria-baliabideak (merkataritzakoak ez direnak) ekoizteko ustiapenei lotutako biltegiak eta siloak: lehen sektoreko baliabideen eta industri ekoizpenaren erabilerari zuzenean (espazioan eta funtzionalki) lotutako biltegitratze-jarduerak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.1.1. Nekazaritza ustiatuei lotutako biltegiak.

3.1.2. Industria biltegiak.

b) 3.2. Handizkako salerosketa: lehen sektoreko baliabideak ekoizteko eta industria-ekoizpeneko erabileretako produkzio-ustiatuekin lotu gabeko merkataritzarako biltegi-jarduerak, bai eta funtzioz lotuta baina fisikoki bereizita daudenak ere.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

3.2.1. Animalia eta landare produktu eraldatugabeen biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.2. Animalia eta landare produktu eraldatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.3. Industria arteko biltegiak eta handizkako salerosketa.

3.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa.

c) 3.3. Berreskuratze-produktuak biltegian gordetzea eta salerostea: bota egin diren eta, hala denean, erabiltzen ez diren gaien biltegitratzea eta salerosketa (ibilgailuen pilaketa, e.a.) (Kanpo geratzen dira hiri hondakin solidoen eta industri hondakinen isurtegiak).

#### 5. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA

81. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 4.1. Hezkuntza: araututako edozein mailatako irakaskuntzaren, haurtzaindegien, irakaskuntza arautugabearen nahiz ikerkuntzaren bidez, gizakien adimena hezteko jarduerak.

b) 4.2. Kultura: jakintza mantentzeko eta transmititzeko jarduerak.

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

2.2.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

c) 2.3. 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.

c) 2.4. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.).

d) 2.4.1. Talleres de reparación de vehículos.

2.4.1.1. Reparaciones electromecánicas.

2.4.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

2.4.1.3. Desguaces y depósito de automóviles.

#### CAPÍTULO 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 80.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas 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) 3.1. 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:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

3.1.2. Almacenes industriales.

b) 3.2. 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:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc) (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

#### CAPÍTULO 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 81.- Definición y clases.

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:

a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Honako azpimota hauek ditu:

4.2.1. Kultura informazioa (museoak, liburutegiak, artxiboak, eta abar).

4.2.2. Naturari buruzko erakusketak (zooak, lorategi botanikoak, eta abar).

c) 4.3. Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: nagusiki kultura-izaera duten jardueren bidez, pertsonentzako astialdi aberasgarria eta olgeta sustatzen dutenak.

Sailkapeneko hirugarren maila osatzen duten hurrengo mota hauek bereizten dira:

4.3.1. Partaidetza eskatzen duten olgeta-jarduerak (azokak, jolas-parkeak, etab.).

4.3.2. Jendearen parte-hartzerik gabeko jolaserako jarduerak (ikuskizunak).

d) 4.4. Osasuna: anbulatorioan nahiz ospitaleratuta, laguntza medikoa eta kirurgia-zerbitzuak emateko jarduerak. Bulego profesionaletan egiten direnak multzo honetatik kanpo daude.

e) 4.5. Gizarte-laguntza: gizarte zerbitzuen bidez, pertsonen be-ziki osasuneko ez den laguntza ematea.

f) 4.6. Kirola: hiritarrek kirolean jarduteko eta haien kultura fisikoa lantzeko instalazioak.

g) 4.7. Erlijioa: nor bere erlijioa erritoak egiteko jarduerak.

h) 4.8. Administrazioa: organo publikoek, dituzten eskumenen arabera, beren ardurapekoak diren zerbitzuei lotuta egiten dituzten administrazio-jarduerak.

i) 4.9. Herritarren babesa eta segurtasuna: nazioaren defentsarako, ordena publikoari eusteko eta hiritarrak babesteko jarduerak.

j) 4.10. Hiri zerbitzuak: hiri zerbitzu publikoen hirigintzako zuzk-iduraren beharrianak asetzeko xedatzen diren jarduerak (kotxete-giak, abere-hiltegiak, hornigai-merkatuak, e.a.).

k) 4.11. Hilerrak: gizaki edo animalien gorpuak lurperatu edo erretzeko jarduerak.

3.- Naturari buruzko erakusketak eta jendearen parte-hartzea du-ten olgeta jarduerak egiteko kultura ekipamendurako eremu publikoak (azokak, jolasparkeak) espazio libreen sistema orokorrekoak izango dira.

## 6. KAPITULUA.- HIRUGARREN SEKTOREA

82. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira: honela, erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen da.

a) 5.1. Bulegoak: administrazio-zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, fi-nantza- eta informazio-zerbitzuak, e.a. ematea eginkizun nagusi du-ten hirugarren sektoreko jarduerak.

Hortik kanpo daude Administrazio Publikoaren bulegoak.

b) 5.2. Merkataritza: txikizkako salmentaren bidez, saltokian ber-tan kontsumitzeko janari eta edarien salmentaren bidez, edota par-tikularrentzako zerbitzuen bidez, jendea salgaiez hornitzeko jardue-rak.

Hirugarren mailako motak bereizi dira.

5.2.1. Elikagaien alorrekoa ez den merkataritza.

5.2.2. Elikagaien alorreko merkataritza.

5.2.3. Ostalaritza (saltokian bertan kontsumitzeko janari eta eda-rien salmenta).

c) 5.3. Ostatuak: pertsonen aldi baterako ostatu emateko jar-duerak.

5.3.1. Hotelak eta aparthotelak.

5.3.2. Turismoko kanpalekuak eta kanpinak.

d) 5.4. Josteta: aisialdirako eta jolaserako, jendearen parte-har-tzea duten jolaserako jarduerak (kasinoak, jokorako gelak, dantzale-kuak, diskotekak, eta abar).

## 7. KAPITULUA.- BIZITEGIAK

83. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Bizitegietarako erabileratzat hartzen da jendeari bizitzeko le-ku egonkorak emateko jarduera.

Se subdivide en las clases siguientes:

4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.).

4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.).

c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

4.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.).

4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

d) 4.4. Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médi-ca y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios so-ciales.

f) 4.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

k) 4.11. Cementerios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

3.- Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espa-cios libres.

## CAPÍTULO 6.- TERCIARIO

Artículo 82.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso terciario las actividades que tienen por fi-nalidad la prestación de servicios al público.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distin-guen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a) 5.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrati-vos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.

b) 5.2. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercan-cias al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y be-bidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particula-res.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel.

5.2.1. Comercio no alimentario.

5.2.2. Comercio alimentario.

5.2.3. Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

c) 5.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento tran-sitorio a las personas.

5.3.1. Hoteles y Aparthoteles.

5.3.2. Campamentos de turismo o campings.

d) 5.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.

## CAPÍTULO 7.- RESIDENCIAL

Artículo 83.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso residencial la actividad tendente a pro-porcionar alojamiento estable a las personas.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 6.1. Familia-etxebizitza: euren artean ahaide izan edo ez, familiaren ohiko jokaera duen talde bat eratzen duten pertsonak bizitzeko lekuak dira.

Lurzatian duen antolamenduari eta eraikin-motari begiratuta, mota hauek bereizten dira:

6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza: lurzatian etxebizitza bakarra egiten denean.

6.1.1.1. Familia bakarreko etxebizitza bakartua.

6.1.1.2. Familia bakarreko binakako etxebizitza.

6.1.1.3. Familia bakarreko etxe atxikiak.

6.1.2. Familia anitzeko etxebizitza: lurzati bakoitzean hainbat etxebizitza egiten denean, baina Jabego Horizontalaren Legea aplikakiekkeen etxebizitza multzokatuak direnean.

6.1.2.1. Familia anitzeko etxebizitza bakartua.

6.1.2.2. Familia anitzeko binakako etxebizitza.

6.1.2.3. Familia anitzeko ilarako etxebizitza.

b) 6.2. Etxebizitza kolektiboa: familiatzat hartu ez daitekeen taldea osatzen duten pertsonen bizileku egonkorra (komentua, ikasle-egoitza, eta abar).

Bizitegi hori gizarte zerbitzuen bidez laguntza emateko erabiltzen bada, gizarte laguntzako ekipamendutzat joko da aldi berean.

Era berean, komentuak, ikasle egoitzak eta bestelakoak komunitate ekipamendutzat ere hartuko dira.

3.- Familia bakarreko etxebizitza bakartutzat joko dira honakoak: karabanak, mobilhome direlakoak, eta kanpintzat hartzen ez den edozein lekutan eraikitzen diren etxe aurrefabrikatuak. Leku horiek kanpin diren edo ez jakiteko, dekretu honi begiratu behar zaio: martxoaren 16ko 41/1981 Dekretua aldatzen duen uztailaren 27ko 178/1989 Dekretuari, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzkoari.

## 8. KAPITULUA.- LORATEGIAK

84. artikulua.- Gune libreak.

1.- Gune librean erabilera zuzaitzak landatzeko eta lorategiak izateko diren lur-eremuak dira. Lur-eremu horien xedeak ondoko hauek izango dira: biztanleen osasuna, atsedena eta zabalaldia bermatzea, hirialdeen giro-baldintzak hobetzea, gurpilezkoentzako bideak babestu eta inguratzea, umeen jolasak ahalbidetzea eta orokorrean hiriaren itxura hobetzea.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 7.1. Hiri inguruko parkea: hiriaren kanpoaldeko basoa, hiritarrek gozatzeko eta natura hurbil izateko moduan egokitua.

b) 7.2. Hiriko parkea: aisialdirako eta atsedena hartzeko lekua, hiriko osasungarritasuna eta ingurumen-kalitatea hobetzea helburu duena.

c) 7.3. Lorategia: hiritarren gozamina eta atsedena, ingurunearen apaindura eta itxura hobetzea, ingurugiroa zaintzea eta bide-inguruak apaintzea xede duen gune txikia, urbanizatua eta lorategiz hornitua.

d) 7.4. Oinezkoentzako guneak: lorategien gainetik zolatutako guneek nagusigoa duten gune urbanizatuak.

3.- Espazio librean sistema orokorra eta toki sistema, hauek baino ez dute eratuko: kalifikazio orokor eta zehatzeko planoetan berariaz adierazitako jabari eta erabilera publikoko espazio libreek.

Gainerako esparruak ez dira espazio libretzat joko, eta ondorioz ez zaie ezarriko Lurzoruaren Legearen 50. artikulua.

85. artikulua.- Gune librean sistema orokorreko lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio librean sistema orokorrean sartuta dauden eta jabari eta erabilera publikokoak diren hiriko eta hiri inguruko parkeetan, honako erabilerak onartuko dira:

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

a) 6.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias estudiantiles, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la definición contenida en el Decreto 178/1989 de 27 de Julio de modificación del Decreto 41/1981 de 16 de marzo, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

## CAPÍTULO 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 84.- Áreas libres.

1.- Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento al viario.

d) 7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 50 de la Ley del Suelo.

Artículo 85.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

a) Kirol, kultura edo aisialdi ekipamenduko erabilerei lotutako instalazio eta eraikuntzak.

b) Edariak, loreak, aldizkariak eta abar saltzeko kioskoak (10 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera ez badute, eta garaiera gehienez 2,50 metrokoa bada) eta haien zerbitzu-lekuak (mahaiaik eta aulkiak dauden tokiak).

c) Lur gaineko aparkaleku eta bideak.

d) Lur azpiko aparkalekuak (ibilgailuentzako aparkalekuak).

2.- Aurreko instalazioetako bakoitzak izan dezakeen gehieneko okupazioa kalifikatutako lur azalera osoaren %5ekoa izan behar da.

3.- Nolanahi ere, aurreko paragrafoko a), c) eta d) puntuetako eraikuntza eta instalazioak alde batera utzita, sistema orokorreko beste osagaien azalera osoak Planeamenduko Araudiaren 25.1.c) artikuluan eskatzen den gutxieneko estandarra bete beharko du.

86. artikulua.- Gune libreen toki sistemako lorategietan onartzen diren instalazio eta eraikuntzak.

1.- Espazio libreen tokiko sisteman sartuta dauden lorategietan, aurreko artikuluko 1. paragrafoko a), b) eta d) puntuetan adierazitako eraikuntza eta instalazioak onartuko dira.

2.- Instalazio horietan, gehienez, aurreko artikuluko 2. paragrafoan adierazitako okupazioa onartuko da, lur azpiko aparkalekuen kasuan izan ezik. Horiak, izan ere, kalifikatutako azalera osoaren %20 hartu ahal izango dute.

3.- Beti ere, aurreko artikuluko 1. paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan aipatu diren eraikinak kanpora utzita, sistema lokala osatzen duten gainerako elementuen guztirako azalera bat etorri behar du Planeamenduko Araudian ezarritako gutxieneko estandarrekin.

## 9. KAPITULUA.- KOMUNIKABIDEAK ETA GARRAIOAK

87. artikulua.- Definizioa eta motak.

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

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 8.1. Bidekoak: pertsonen eta salgaien errepideko garraioa errazten dutenak.

Azpimota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak: Arabako Foru Aldundiak bide publikotzat katalogatutakoak.

8.1.2. Landa-bideak: Arabako Landabideen erabilera, artapen eta zaintzari buruzko araudian ezarri dena betez, erregistroan Arabako Foru Aldundiaren Landabideen Erregistroan dauden bide publikoak.

8.1.3. Oihanbideak eta baso-pistak: aurreko puntuan barneratzen ez diren gainerako bideak.

8.1.4. Udal kaleak: errepidetzat hartzen ez diren hiriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

8.1.5. Oinezkoentzako kaleak: pertsonen joan-etorrirako baino ez diren bideak.

8.1.6. Zerbitzu bideak eta pribatuak.

8.1.7. Pertsonen eta salgaien garraiorako terminalak.

8.1.8. Lur gaineko aparkaleku publikoak ez diren gainerako aparkalekuak.

b) 8.2. Trenbideak: trenak ibiltzeko lur eta azpiegiturak.

Mota hauek ditu:

8.2.1. Trenbideen zona: trenbideek eta horien instalazio osagarriak hartzen dituzten lurak.

8.2.2. Trenbide zona: tailerren, nasen, biltegien eta, oro har, trenaren mugimenduarekin zerikusi zuzena duten instalazioen zona.

8.2.3. Tren zerbitzuen zona: hiritarrek tren zerbitzua erabiltzea ahalbidetzen duten nasak eta geltokiak.

c) 8.3. Airekoak: aireko garraiorako terrenoak eta azpiegiturak.

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

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

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 86.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1.- En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2.- La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento.

## CAPÍTULO 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 87.- Definición y clases.

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

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

a) 8.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

8.1.2. 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.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

b) 8.2. Ferroviarias: comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles.

Comprende las siguientes clases:

8.2.1. Zona de viales: que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

8.2.2. Zona ferroviaria: constituida por talleres, muelles y almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

8.2.3. Zona de servicio ferroviario: que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) 8.3. Aéreas: comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo.

88. artikulua.- Ibilgailuen aparkaleku estalien eraikuntza baldintzak.

Babes ofizialeko etxebizitzaren arautegian aparkaleku estalientzat zehaztutako diseinu eta kalitate baldintzak eta Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuko ebazpenak bete beharko dituzte ibilgailuen aparkaleku estaliek.

#### 10. KAPITULUA.- OINARRIZKO AZPIEGITURAK

89. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Oinarrizko azpiegituretako erabileratzen hartzen dira azpiegiturei eta gizarte komunikabideei lotutako zerbitzuak hornitzeko egiten diren jarduerak.

2.- Espazioan xehatzearen ondorioetarako, honako mota hauek bereizten dira:

a) 9.1. Zerbitzuen sareak eta instalazio teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak egiteko erabiltzen diren lurak.

Sare horrek beste mota hauek ditu:

9.1.1. Ur-hornidura: etxebizitza, industria edo beste edozein erabileratarako ura ponpatu, bideratu eta tratatzeko diren lur-eremuak hartzen ditu barruan eta azpimota hauek ditu:

9.1.2. Argindarraren hornidura: horren baitan, energia elektrikoa ekoizten duten zentraletarako, garraio eta banaketa sareetarako, azpiestazio transformatzaileetarako eta instalazio osagarrietarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.3. Isurki likidoen tratamendua: horren baitan, hondakin likidoak bildu eta garraiatzeko eta araztegiarako erabiltzen diren lurak sartzen dira.

9.1.4. Hondakin solidoen tratamendua eta ezabapena: hondakin solidoen hondakindegia eta tratamendu-plantetarako diren lurak.

9.1.5. Gas-hornidura: horren baitan, gasa ekoizten duten zentralak eta banaketa-sarea sartzen dira.

9.1.6. Oliobideak: horren baitan, petrolio edo petrolitik eratorritako produktuak garraiatzeko sare gisa erabiltako lurak sartzen dira.

b) 9.2. Gizarte-komunikazioa: uhin, kable edo bestelako sistema bidezko zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak jartzeko erabiltzen diren lurak hartzen ditu.

#### 11. KAPITULUA.- URA

90. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Ziklo hidrologikoaren barruan integratuta dauden azaleko urek atzematen dituzten espazioek garatzen duten erabilera da, hain zuzen ere abuztuaren 2ko Urei buruzko 29/1985 Legeak araupetzen dituen urak hartzen dituen.

2.- Erabilerak espazioaren arabera xehatzearen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira (hauek ez dira definitu behar eta erabileren sailkapenaren bigarren maila osatzen dute):

- 10.1. Urmael eta istil naturalak.
- 10.2. Urtegi eta istil artifizialak.
- 10.3. Ibaiak eta errekek.
- 10.4. Ureztatze kanalizazio iraunkorrak.

#### 12. KAPITULUA.- BESTE ERABILERA BATZUK

91. artikulua.- Beste erabilera batzuk.

Erabilera-mota hauek bereizten dira:

- 11.1. Apaintzeko elementuak.
- 11.2. Itxiturak eta hesiak.
- 11.3. Publizitate estatikoa.
- 11.4. Seinalizazio-elementuak: zedarrak, mugarri kartografiakoak, e.a.

#### VI. TITULUA.- ERAIKINAREN ARAU OROKORRAK

##### 1. KAPITULUA.- ZEHAZTAPEN OROKORRAK

1. atala. Oinarrizko definizioak.

92. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako parametroen definizioa.

1.- Planeamenduak ezarritako aprobetxamendua gauzatzen duten aldagaiak dira hirigintza parametroak.

2.- Eraikin baten bolumen fisikoa eta horrek eraikina dagoen lur sailarekin duen erlazioa definitzen duten aldagaiak deitzen zaie eraikuntzako parametro.

Artículo 88.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

#### CAPÍTULO 10.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 89.- Definición y clases.

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

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases.

a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro e incluye las subclases:

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

b) 9.2. Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

#### CAPÍTULO 11.- AGUA

Artículo 90.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de Aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley 29/1.985, de 2 de agosto, de Aguas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

- 10.1. Lagunas y balsas naturales.
- 10.2. Embalses y balsas artificiales.
- 10.3. Ríos y arroyos.
- 10.4. Canalizaciones permanentes de regadío.

#### CAPÍTULO 12.- OTROS USOS

Artículo 91.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

- 11.1. Elementos ornamentales.
- 11.2. Cerramientos y Vallados.
- 11.3. Publicidad estática.
- 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

#### TÍTULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas.

Artículo 92.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorio.

1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.

2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

3.- Arauek defini ditzakete parametroak, eraikuntzaren diseinu grafikoaren bidez edota ordenantza idatzien bidez.

93. artikulua.- Lurzatiaren eta eraikinaren definizioa.

1.- 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 eraikitzen dena da eraikina. Eraikinak egitura funtzional eta fisikoak eduki behar du, banakakoa eta norbetea izan behar du eta sarbide bateratua eduki.

a) Eraikin nagusia: erabilgarritasunaren, egituraren nahiz zuzenbidearen aldetik bere funtzioa betetzeko berezko funtsa duena da.

b) Eraikin osagarria: eraikin nagusiaren menpe dagoena da. Ez du bere funtzioa betetzeko banakotasunik.

3.- Eraikin nagusia (edo eraikin nagusiaren eta osagarriaren multzoa) lur sail bati (edo batzuei) lotuta dago, eta ezin da harengandik bereizi. Eraikina eraikitzerakoan jarraitu diren eraikigarritasun baldintzetan eta bestelako baldintzetan behar bezala erregistraturik gelditu behar da ezaugarri hori.

2. atala. Oinarrizko eraikuntzako tipoak.

94. artikulua.- Motak.

1.- Zonetako arautegiak honelako oinarrizko eraikuntza ereduak erabiltzen ditu:

a) Eraikuntza bakartua, lurzati baten barruan dagoena. Eraikuntza horren fatxadako planoek ez ditu aldameneko jabetzak ukitzen.

b) Horma bitartekoaren arteko eraikuntza, lurzati bakar batean egindako eraikuntza izan eta gutxienez alboetako mugekin eraikin-lerro bateratuak badituen.

Eraikuntza hori, itxia, irekia edo ilarakoa izan daiteke (etxebizitza familiabakarreko erabilera).

c) Binakako eraikuntza: eraikuntza-eredu honetan, eraikuntzek horma bitartekoak dituzte muga bateratu batean, eta isolatuta daude beste muga guztietan.

2.- Zona bakoitzeko arau bereziek erabakitzen dute eraikuntza bakoitza zein oinarrizko eraikuntza ereduakoa den, bakoitzaren erabilera nagusiaren arabera.

3. atala. Antolamendu sistemak.

95. artikulua.- Definizioa eta motak.

1.- Espazio bat antolatzeko eta okupatzeko era nahiz hiria identifikatzeko modu bereizgarria, eta itxura morfologiko berezia lortzeko arauen multzoa da antolamendu sistema.

2.- Espazioa okupatzeko erak oinarrizko hiru antolamendu sistematan laburbil daitezke. Horietako bakoitzak hiri forma bat sortuko du:

- a) Bideko lerrokadura.
- b) Eraikuntza bakartua.
- c) Bolumentria berezia.

3.- Bideko lerrokaduraren antolamendu sisteman kalearen ikuspegi tradizionala da nagusi. Fatxadek kalearen lerrokatzeari jarraituz, lerro etengabea osatzen dute.

4.- Eraikuntzaren kanpo aldean toki irekiak nagusi diren hiri morfologia da eraikuntza bakartuko antolamendu sistema. Toki ireki horiek publikoak nahiz pribatuak izan daitezke eta hainbat erabilera izan dezakete. Eraikinetako fatxadak ez dira ez kalearen lerrokatzean, ez lurzatioko beste mugetan kokatzen, nahiz eta inoliz hori gerta daitekeen. Eraikuntzaren eta hura hartzen duen lurzatiaren arteko erlazioen bidez eta eraikin bakoitza eta bere ingurukoaren arteko erlazioen bitartez egiten da antolamendua.

5.- Bolumentria bereziko antolamendu sistemetan formari dagozkien kontzeptuek erlatiboki garrantzi txikia dute. Beharrianetan oinarrirituz egiten da, batez ere, eraikuntzaren antolamendua, irizpide funtzionaler jarraiki. Mota honetako eraikuntzak, nahiz eta forma aldetik aurreko antolamendu sistemekin antzekotasun batzuk izan, beraien lur saillekiko antolatutako eraikuntzak dira.

3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 93.- Definición de parcela y edificación.

1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

2.- Se denomina edificación toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.

b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a que se destina.

3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos.

Artículo 94.- Clases.

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

Sección 3ª. Sistemas de ordenación.

Artículo 95.- Definición y clases.

1.- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

2.- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- a) Alineación a vial.
- b) Edificación aislada.
- c) Volumetría específica.

3.- El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.

4.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5.- El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.



6.- Hiru antolamendu sistemetan bi eratara defini daiteke eraikuntzaren itxura zehatza:

a) Adiera bakarreko konfigurazioaren bidez; planeamenduan grafikoki azaltzen denean.

b) Konfigurazio malguaren bidez; lurzatiari aplikagarri zaizkion hirigintza- eta eraikuntza-parametroen bidez garatzen denean eraikuntza-proiektua (ordenantza idatzia).

## 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

96. artikulua.- Guztizko azalera eraikigarria.

Barruti batean, edo hala badagokio, lurzati batean, guztira eraiki daitekeen azalera adierazten duen balioa.

97. artikulua.- Eraikitako guztizko azalera.

1.- Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairu bakoitzean betan eraiki diren azaleren batura da.

2.- Babes ofizialeko etxebizitzaren araubidean onartutako neurketa-irizpideak erabiliko dira eraikin bateko azalera eraiki osoa neurtzeko. Hirigintza aprobetxamenduari begira, ez dira neurtzen sotoak ezta sestraren azpitik dauden erdisotoak.

3.- Neurketa horretatik kanpo geratzen direnak:

a) Erabilera publikoa duten ataripeak eta arkupez osatutako behe solairu hutsak.

b) Solairu azpiko estalkipe edo estalkiarteek hartzen duten azalera, erabilgarria ez bada, edo eraikineko instalazio komunitariotzat edo etxebizitzetara lotutako trastelekutzat erabiltzen bada.

Bestela, 1,50 metroko garaiera libretik neurtzen hasiko da azalera eraiki osoa (obra proiektuan azalera hartarako sarbiderik azaltzen ez bada ere bai).

98. artikulua.- Hiri lurzoruaren eta urbanizagarriaren irabazizko hirigintza aprobetxamenduak.

1.- Oro har, irabazizko hirigintza aprobetxamendua ondokoa da: berezko eraikuntza-tipologia eta erabilerraren azalera eraikigarri osoaren (beti ere metro karratu eraikietan adierazia) eta dagokion lurra-aren proiektio horizontaleko azalaren arteko erlazioa, jabetza esku-bidearen gautzate gisa.

99. artikulua.- Eraikigarritasun koefizientea.

Hauxe da eraikigarritasun koefizientea: baimendua edo bateragarria den erabilera bakoitzaren azalera eraikigarri osoaren eta erreferentziatzko lurra-aren proiektio horizontalaren azalaren arteko erlazioa.

Hiri lurzoria eta urbanizagarria da hirigintza aprobetxamenduen kalkulua egiteko oinarrizko parametroa.

100. artikulua.- Etxebizitza-dentsitatea.

1.- Bizitegiaren etxebizitza-dentsitatea adierazten da. Barruti batean eraiki daitekeen etxebizitza kopuruaren eta barruti horren azalera osoaren (lurzati eraikigarriak eta tokiko sistemak barne) arteko erlazioa da etxebizitza-dentsitatea.

2.- Aurreko parametroaren ordezkari nahiz osagarri, ondorengo hauetakoren bat erabil daiteke, antolamendu-sistemaren eta eraikuntzako tipoaren arabera:

a) Lurzatiaren gutxieneko azalera etxebizitza bakoitzeko: orube batean eraiki daitekeen etxebizitza-kopurua lortzen da, lurzatiaren guztizko azalaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

b) Ereduzko etxebizitza-modulua: lurzati batean eraiki daitekeen etxebizitza-kopurua lortzen da, lurzatiaren guztizko bizitegi-azalera eraikigarriaren eta haren arteko erlazioaren bitartez.

Horrelakoetan, etxebizitzatarako azalaren ordezkari erabilera bateragarri baimenduetarako azalera hartu behar da, baina etxebizitzaren kopurua gutxiu egin behar da, ordeztutako azalera ereduzko etxebizitza-moduluaren azalera eginez ateratzen den kopurua kenduz.

## 3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA PARAMETROAK

1. atala. Lurzati eraikigarriaren parametroak eta baldintzak.

101. artikulua.- Mugak.

1.- Lurzati mugatzen duten lerro perimetralak dira lurzati mugak.

2.- Lurzatiaren eta horrek aurrean duen bide edo toki ireki publikoaren arteko muga egiten duena da aurreko muga. Aurreko mugaren bestaldeko muga da atzeko muga. Beste muga guztiak albo-eta mugak dira.

6.- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca; cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible; cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

## CAPÍTULO 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 96.- Superficie edificable total.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Artículo 97.- 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. A efectos de aprovechamiento urbanístico no computan las plantas de sótano ni las áreas de semisótano situadas bajo rasante.

3.- Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanas porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aún cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

Artículo 98.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como materialización del contenido del derecho de propiedad.

Artículo 99.- Coeficiente de edificabilidad.

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.

En el Suelo Urbano y Urbanizable constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 100.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado por alguno de los siguientes, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptados:

a) Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

b) Módulo de vivienda tipo: mediante el cual se obtiene, igualmente, el número de viviendas susceptibles de construirse en una parcela, a través de la relación entre la superficie edificable total residencial y aquél.

En este caso, podrá sustituirse la superficie destinada al uso de vivienda por cualquiera de los compatibles autorizados, a condición de disminuir el número de viviendas en la cuantía resultante de dividir la superficie sustituida por el módulo de vivienda tipo.

## CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable.

Artículo 101.- Linderos.

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

3.- Lurzatiak bide edo toki ireki publiko bat baino gehiago ukitzen dituen mugak baditu, guztiak aurreko mugatzat joko dira.

102. artikulua.- Mugen gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek jartzen dituzte lurzatiaren muga, edo mugen neurriak dira.

Ez dago egiterik ezarritako parametroa betetzen ez duen lurzati banaketa edo gehitzerik.

103. artikulua.- Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Arau hauek edo arauak garatuko dituzten planek lurzoru mota guztietarako ezarritako gutxieneko lurzati da. Beraz, azalera txikiagoko lurzatietan ezin da ezer eraiki.

104. artikulua.- Lurzatiitzeetarako gutxieneko eta gehieneko lurzatiak.

1.- Arau hauetan edo beraien garapenerako planetan zehaztutakoa da. Arau hauek behin betiko onetsi eta gero eraturako lurzati berriek izan beharreko gehieneko eta gutxieneko azalera adierazten du.

2.- Parametro hori betetzen duten lurzati guztiak izango dira eraikigarriak.

105. artikulua.- Eraikuntzaren eta lurzatiaren arteko erlazioa.

Eraikuntzak dituzten finak banantzerakoan, eraikinek hartutako azalera eraikigarria zenbatekoa den adierazi behar da. Azalera eraikigarri osoa agortuta badago, ezingo da banandu; banandutako zatia jabetza eta erabilera publikorako erabiltzekotan izan ezik.

2. atala. *Eraikuntzak lurzatiaren izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak.*

106. artikulua.- Lurzatiaren erreferentzia planimetrikoen definizioak.

Eraikinaren proiektzio horizontala zehazteko balio dute erreferentzia planimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia planimetrikoak erabiltzen dira:

a) Lerrokadura: erabilera publikorako bide edo toki ireki publikoetarako lur eremuen eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da. Planeamendua zehazten du lerrokadura. Eraikuntzak dituzten lurzatiaren, lerrokaduraren beste definizioen bat egon ezean, honakoa izango da lerrokadura: lurzatiaren ixten duen lerroa edo aurreko muga osatzen duen (hala dagokionean) eraikinaren fatxadaren lerroa.

b) Eraikin mugakideak: aldameneko lurzatiaren dauden eraikinak dira.

107. artikulua.- Lurraren erreferentzia altimetrikoen definizioa.

Lurretik altxatuta, eraikinak bertikalki duen proiektzio bertikala zehazteko eta eraikinaren garaiera neurtzeko balio dute erreferentzia altimetrikoak. Arau hauetan ondoko erreferentzia altimetrikoak erabiltzen dira:

a) Sestra: planeamenduan bide publikoan luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da, besterik adierazi ezean, bidearen ardatzaren pare dagoena. Jadanik eginda dauden bideetan lehendik dagoen profila hartuko da sestratzat, sestren bestelako definizioak ez badago.

b) Lurraren berezko kota: urbanizatzeko obra burutu aurretik lur-eremuaren guneek duten garaiera erlatiboa da.

c) Nibelazio-kota: hirigintza-lanak gauzatzeko eta garaiera neurtzeko +0 erreferentzia-kotatzat erabiltzen den garaiera.

108. artikulua.- Eraikuntzaren erreferentzien definizioa.

Ordezko Arauen erregulazioan eraikuntzen erreferentzia hauek erabiltzen dira:

a) Itxitura edo hesia: mugen gainean kokaturiko hesia, lurzati mugatzen duena.

b) Fatxada-planoa: eraikitako eta eraiki gabeko espazio bertikala bereizten dituen plano edo plano bertikalak. Fatxada-planoak lurraren gainetik egiten du bereizketa eta eraikinaren aurreko bistako eraikuntza-elementu guztiak hartzen ditu, lerrokadurekiko irteerak eta teilatu-hegal eta erlaitz baimenduak izan ezik.

c) Eraikuntza-lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa, albokoa edo atzekoa izan daiteke, zein mugatara begiratzen duen.

d) Mehelina eta mehelin-fatxada: eraikuntza mugakidearekin horma-atal komuna izan, elkar ukitu, eta, alboko mugarekin bat etorri, lurzati bat bere lurzati mugakidearengandik bereizten duen fatxada.

3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 102.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 103.- 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 104.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

1.- Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan, e indican las superficies máxima y mínima de debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Artículo 105.- Relación entre edificación y parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

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

Artículo 106.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 107.- Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 108.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos 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 separando una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

## 109. artikulua.- Mugetarainoko distantzia.

1.- Fatxadako puntu bakoitzaren eta erreferentziako muga hurbilaren arteko distantzia, mugarekin perpendikularra den lerro baten gainean neurtua.

2.- Gerta daiteke arauak, eraikuntzatik alboetako nahiz atzeko mugetaraino gorde beharreko tartea arautzean, neurri bat baino gehiago ematea. Halakoetan, lurzatiaren forma irregularragatik atzeko muga bereiztea zaila baldin bada, mugekiko tartea neurtzean, hiru irizpide hauek hartuko dira kontuan: a) eraikuntzaren eta inguruko eraikuntzen artean, distantziarik handiena hartzea; b) funtzionalitatek onena lortzea; eta c) lurzatiak albatoki irekirik handiena izatea.

## 110. artikulua.- Atzeraemangunea.

1.- Eraikinen lerroaren eta lerrokaduraren arteko lur zerrendaren zabalera da. Nahitaezko balio finkoa edota gutxieneko balioa izan ditzake. Mugetarainoko tartea neurtzeko ezarritako eran neurtu behar da atzeraemangunea ere.

2.- Behe solairuko forjaren azpiko eraikuntzek ezingo dituzte okupatu, lurpean, atzeraemanguneei edo mugetarainoko tarteari dagozkien espazioak.

3.- Salbuesita daude telebista antenak eta lurperatutako edozein biltegi: horiek mugetatik 3 metrora jarri ahal dira.

## 111. artikulua.- Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Eraikinen fatxaden arteko distantzia da eraikinen arteko tartea. Zonako arauetan jasotzen bada, bete egin behar da distantzia hori, eraikinak lurzati berean edo aldamenekoetan daudenean; ez da bete behar, ordea, bideek edo beste espazio publikoek bereizten badituzte.

## 112. artikulua.- Sakonera eraikigarria.

Eraikinaren barrualdeko fatxadak izan behar duen kokapena adierazten du, kuantitatiboki eta ez grafikoki, fatxadaren puntu bakoitzetik lerrokadurainoko distantzia perpendikularra adieraziz.

## 113. artikulua.- Eraikuntzaren higidura eremua.

Kokapen parametroak aplikatu ondoren, lerrokaduren planoan eraikuntza non koka daitekeen grafikoki adierazten den eremua. Kontrakoa adierazi ezean, eraikuntzaren solairu guztiei eragingo die, baita soto eta erdisotoei ere.

## 3. atala. Eraikinak lurzati okupatzeko parametro eta baldintzak.

## 114. artikulua.- Azalera okupagarria.

1.- Eraikuntzak okupa dezakeen lurzatiaren azalera eraikigarria da azalera okupagarria. Kontrakoa adierazi ezean, eraikuntzaren solairu guztiei eragingo die, baita soto eta erdisotoei ere.

2.- Azalera okupagarria honela adieraz daiteke:

a) Kokapenaren, mugetarainoko tartearen eta atzeraemanguneen erreferentziak bateratuta.

b) Gehieneko okupazio koefiziente bat jarrita. Koefiziente hori azalera okupagarriaren eta lurzatiaren azalera eraikigarriaren arteko erlaziotik ateratzen da.

Okupazio koefizienteak gehieneko okupazioa adierazten du; alabaina, parametro hori eta kokapen baldintzetatik eratorritako besteren batzuk bateratuta okupazio txikiagoa ateratzen bada, azken hori izango da aplikatu beharreko gehieneko okupazioa.

c) Antolamendu planoetan grafikoki adierazita.

3.- Fatxadako planoek plano horizontalean egiten duten proiektzioaren perimetroa da eraikuntzak okupatutako azalera.

## 115. artikulua.- Lurzatiaren azalera librea.

Dagozkion okupazio baldintzak aplikatu ondoren eraikitzea ez den eremua.

## 4. atala. Eraikinaren formaren parametroak eta baldintzak.

## 116. artikulua.- Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak.

Eraikinaren gehieneko eta gutxieneko neurriak oinplanoko neurriak dira. Neurri horiek planeamenduak ezartzen ditu eta lurretik ateratzen diren eraikinak hartu behar ditu.

## 117. artikulua.- Eraikinaren garaiera.

Lurretik ateratzen den zatiaren dimentsio bertikala da eraikin baten garaiera. Garaiera neurtzeko unitate metrikoak edo eraikinaren solairuak erabili behar dira.

## Artículo 109.- Separación a linderos.

1.- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2.- 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 110.- 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.- 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.

3.- Se exceptúan las antenas de televisión y cualquier tipo de depósito enterrado, que podrán acercarse hasta una distancia de 3 metros de separación a lindero.

## Artículo 111.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

## Artículo 112.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

## Artículo 113.- Área de movimiento de la edificación.

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición. Si no se indica lo contrario, afectará a todas las plantas de la edificación, incluidas las de sótano y semisótano.

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

## Artículo 114.- Superficie ocupable.

1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Si no se indica lo contrario, afectará a todas las plantas de la edificación, incluidas las de sótano y semisótano.

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.

b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

c) Gráficamente en los planos de ordenación.

3.- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

## Artículo 115.- Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.

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

## Artículo 116.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuáles debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

## Artículo 117.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

## 118. artikulua.- Jatorrizko kota.

1.- Planeamenduak jartzen du eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du. Fatxada bakoitzak eta behin betiko lurrak bat egiten duten erdigunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

2.- Eraikinaren beharrianak edo lurraren ezaugarriak direla kausa, garaiera mailakatu egin behar bada, eraikina osatzen duten gorputzetako bakoitzean bere aldetik neurtuz egingo da garaieraren neurketa.

## 119. artikulua.- Eraikinaren garaiera.

1. Jatorrizko kotatik erlaitzerainoko, hegalerainoko edo goihaberainoko garaiera unitate metrikoak erabiliz neurtzerakoan definizio hauek izango ditugu:

a) Erlaitzaren garaiera: azkeneko solairuko teilatua osatzen duen forjaren beheko alde (teilatupeak eta estalkiarteak alde batera utzita) eta eraikinaren fatxadaren planoak elkartzen diren guneraino dagoen garaiera.

b) Garaiera osoa: eraikineko goihabe garaieraino dagoen distantzia.

c) Teilatu-hegalaren garaiera: teilatu-hegalaren muturreko puntu behegeraino neurtutako garaiera.

2. Gehieneko garaieraren zenbatekoa: planeamenduak edo tokian tokiko baldintzek eraikinaren garaierarako jarritako mugako balioa.

3. Garaiera neurtzeko bi unitateak, solairu kopurua eta unitate metrikoa erabiltzen direnean, biak izango dira gehieneko onargarriak.

## 120. artikulua.- Solairu kopurua.

Jatorrizko kotatik gora dauden solairu guztiak (beheko solairua barne) dira.

## 121. artikulua.- Garaiera aintzat hartzea.

Garaieraren baldintzetan gehienekoa bakarrik ematen bada, kontuan izan behar da zilegi dela garaiera horretara arte heldu gabe eraikitzea. Hala ere, Udalak gehieneko garaierara arte eraikitzea eska dezake, bestela hiriko irudiari kalte egiten zaiola baldin baderitzo.

## 122. artikulua.- Onartutako garaieratik gorako eraikinak.

1.- Erlaitzaren gehieneko garaieratik gora honako hauek eraiki ahal izango dira oro har:

a) Estalkiaren isurkiak. Hauek ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik irten eta gehienez %50eko malda izango dute.

b) Eskailera-kaxak eta igogailuen etxolak erlaitza baino hirurehun eta berrogeita hamar zentimetro (350 cm) baino gorago bukatuko dira gehienez.

2.- Hala ere, finkatutako gehieneko garaieratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikuntzen Arau Teknologikoek ezartzen duten garaiera izango dute, edo, bestela, eraikitze-lanak ondo egiteak hala eskatzen duelako.

3.- Alde bakoitzeko arau bereziek aurreko parametroak alda ditzake.

## 123. artikulua.- Solairuaren garaiera.

Elkarren segidako bi solairuren forjen goiko aldeen arteko distantzia bertikala da solairuaren garaiera.

## 124. artikulua.- Solairuaren garaiera librea.

Solairu bateko zoladura bukatuaren goiko aldearen eta solairu bereko teilatuaren forjaren beheko aldearen, edo, dagoenean, sabai aizuneko beheko aldearen arteko distantzia bertikala.

## 125. artikulua.- Solairua.

1.- Estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

2.- Ordezko Arauek solairu mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

a) Sotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiago beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua.

Garaiera libre ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

## Artículo 118.- Cota de origen.

1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2.- Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

## Artículo 119.- Altura del edificio.

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta -exceptuando áticos y entrecubiertas- con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

## Artículo 120.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

## Artículo 121.- Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

## Artículo 122.- Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones.

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50%.

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

3.- Las Normas específicas de zona, podrán modificar los parámetros anteriormente transcritos.

## Artículo 123.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

## Artículo 124.- Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

## Artículo 125.- Planta.

1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Erdisotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko plano a behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko plano a kota horren gainetik duen solairua da.

Erdisotoaren erabileraren araberakoa izango da garaiera libre a, baina beti ere berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxieneko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira ondorio guztietarako sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora dauden erdisotoak.

c) Behe solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiagok lurreko plano a eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

d) Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren garaiera libre a erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien araberakoa izango da.

e) Estalkipea: azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza-elementuen beheko aldearen arteko solairua. Batzuetan, txapitula forma izaten du. Solairu bat estalkipeko zat hartzeko, hegalarren kotatik solairuaren forjatuaren goialderaino gehienez ere berrogeita hamar zentimetroko (50 cm) distantzia egon behar da. Solairu honetan etxebizitza erabilera izan ahal izateko, ezinbestez lotuta egon behar da beheko solairuari, duplex erako etxebizitza bat eratuz.

2.- Erabilerari buruzko eta zonako arauak besterik ez badiote, gutxienez berrehun eta berrogeita hamar zentimetroko (250 cm) garaiera libre a izango dute pertsonak era iraunkorrean erabiltzeko sestra gaineko lokalek.

#### 4. KAPITULUA.- BALDINTZA ESTETIKOAK

##### 126. artikulua. Definizioa.

Hiri irudiaren edo paisaiaren aldetik ahalik eta emaitza onenak lortzearen eraikuntzari eta gainerako hiri eragineko egintzei ezartzen zaizkien baldintzak dira baldintza estetikoak.

##### 127. artikulua.- Aplikazioa.

Artikulu hau ("Baldintza estetikoak, 126. artikulutik 131. artikulura bitartekoak, biak barne) behin-behineko araua da. Udalak berariazko ordenantza onetsi arte egongo dira indarrean.

Udal lizentziei atxikitako jarduera guztiei aplikatzen zaizkie baldintza estetikoak.

Baldintza estetikoak kapitulu honen bidez eta planeamendu-zona edo/eta eremuei buruzko arau partikularren bidez arautzen dira.

##### 128. artikulua.- Hiriko estetika babestea.

###### 1. Izaera orokorreko arauak.

1.1. Udalari dagokio hiriaren irudia eta natur paisaia defendatzea eta bi horien balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez (eraikinak taldeka edo banaka hartuz), eta baita eraiki gabeko eremuei dagokienez ere. Beraz, hiriaren irudian edo natur paisaian eraginik izan dezaketek jarduerak Udalaren irizpideen araberakoak izan beharko dute.

Artikulu honen idatz-zatietan datozen betekizunak bete behar dira baimenak lortzeko. Udalak, betearazpen aginduen bidez, aplikatu ahal dizkio edozein eraikinari artikulu honetan aipatutako betekizunak.

Debekatuta egongo da eraikuntza teknika tradizionalak simulatzen dituzten materialak erabiltzea, bai eta Aiarako Haranetik kanpoko herri-arkitektura estiloak erabiltzea ere.

Eraikuntzarako erabiliko diren materialak Udalaren herri-arkitekturaren erabilitakoekin bateragarriak izan behar dira. Hala nola, egurra, harri naturala, zeramika gorriko teila, Aiarako harlangaitz tradizionala kare morteroarekin eta kareharriarekin nahastuta, eta egurrezko zurgintza barruko zein kanpoko kontraleiho ilunekin. Debekatuta daude kolore biziak, egitura dirdiratsuak eta, bereziki, txapa eta aluminiozko zurgintza euren kolorean, bistako adreilua (2.1 idatz-zatian aurreikusitakoa izan ezik) eta material beiraztatuarekin egindako txapak.

Zonaren fisionomia arruntarekin bateragarriak diren bolumetriak izan behar dituzte eraikuntzek.

Bizitegiari eta hirugarren sektoreari lotutako instalazioak lurpean egon behar dira, besteak beste biltegiak, transformadoreak, kon-

b) Semisótano: es aquélla en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Bajo cubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Una planta será considerada bajo cubierta, cuando la diferencia entre la cota del alero y la de la cara superior de su forjado de piso, no sea superior a (50 cm) cincuenta centímetros. El uso de vivienda en esta planta, se conectará obligatoriamente a la planta inferior formando una vivienda dúplex.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

##### Artículo 126.- 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 127.- Aplicación.

El presente artículo 4 "Condiciones de estética, artículos 126 hasta 131 inclusive, tiene el carácter de Normativa Transitoria. Estarán provisionalmente vigentes, hasta la aprobación de una Ordenanza Municipal específica.

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 128.- Salvaguarda de la estética urbana.

###### 1. Normas de carácter general.

1.1. 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.

El cumplimiento de los requisitos que se exponen en los diferentes apartados del presente artículo es condición para el otorgamiento de licencias, pudiendo acordar el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución, la aplicación de los criterios aquí contenidos a cualquier edificación existente que se halle en contradicción con ellos.

Se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, así como los estilos de arquitectura popular ajenos a los propios del Valle de Ayala.

Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular del Municipio, tales como madera, piedra natural, teja cerámica roja y mampostería tradicional ayalesa rejunteada con mortero de cal y arenisca y carpintería de madera con oscurecimiento de contraventana interior o exterior. Se prohíben los colores estridentes, las texturas brillantes y en particular las chapas y carpintería de aluminio en su color, el ladrillo caravista (a excepción de lo contemplado en el apartado 2.1.) y los enchapados con material vitrificado.

Las edificaciones deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisionomía habitual de la zona.

Las instalaciones ligadas al uso residencial y terciario, tales como depósitos, transformadores, compresores, bombas, etc., per-

presoreak, bonbak eta abarrekoak. Igogailuaren hutsuneek ezin dira egon estalkiaren malda naturalaren gainetik.

Estalki gaineko eguzki panelak eta ke eta aireztapen hodiak baimenduta daude, baina forma eta material tradizionalekin.

1.2. Eraikin berriak eta lehendik daudenen aldaketak, euren diseinu eta osaeran, inguruko ezaugarriekin bat etorri beharko dira, lurzorua legearen 73. artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, eta behar izanez gero egokitu egingo dira. Hori lortzeko honakoak erabili behar dira: estalki, erlaitz, forja-kokagune, zulo eta mazizoen erritmo eta neurri, osaketa, kolore eta eraikuntza-xehetasun egokiak. Eraikin berriak lehendik daudenei eta inguruneari egokitzeko, hartan izango duten eraginari buruzko azterlan eskatu ahal izango da; azterlan horietan eraikin berriek frontean dituzten kale eta plazan dokumentu grafikoak egingo dira.

Industria erabilerak edo lehen sektoreko jarduerak izan ezik, edozein motatako biltegiak lurperatuko dira edo eraikuntzaren sestratik behera egongo dira.

1.3. Plan partzialetan, plan berezietan edo xehetasuneko azterlanetan eratzten diren unitateak itxuraren aldetik egokiak direla frogatu beharko da haien eraginari buruzko azterlan bitartez. Eraikinen begiratze-puntu ohikoaren ikuste-mugak, zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden ikuspegiak, inguruko silueta bereizgarriak, eta inguruaren ezaugarri, foku-puntu, zuhaitzi eta eraikin garrantzitsuak oinarritzat hartuz arrazoituko da azkenean hartzen den erabakia. Gutxienezko alderdi hauek bildu behar ditu erabakiak:

a) Espazio irekien sistema (berdeguneak eta bide handiak) eta espazio itxien sistema (plazak, kaleak eta oinezkoentzako ibilbideak) errespetatu behar ditu.

b) Eraikinak bide perimetraletatik ikus daitezzen eta begiratze-puntu ohiko eta garrantzitsuenetarako ikuskera izan dezaten, non eta nola kokatuko diren erabakitze irizpideak izan behar ditu.

c) Hirigintza eta eraikuntza aurrera eramateko eta lorategiak egiteko materialak nahiz haien zuztiaz guztiaz onartutako koloreak era harmonikoan erabiltzeko hautapen irizpideak edo irizpide alternatiboak ezarri behar dira.

Onartutako egitura formalaren diagrama eta eskema-planoetan irudikatu behar dira konponbideetako erabakiak eta baldintzak (irudikatu beharreko egitura oinplanokoa edo aurretiko bistakoa da, eta 1/500 eta 1/1.000 arteko eskalan egin behar da). Idatzizko azalpen eta adierazpenak ere egin behar dira, etorkizuneko garapeneren izaera bideratzeko.

1.4. Garaiera ezberdineko eraikinek sorturiko mehelinak edo aurreikusitako beste edozeinengatik sortutakoak fatxadak bezala tratatuko dira, kalitate, material eta akaberari dagokionez, bai eta baimendutako gehieneko garaieratik gora daudenak ere. Azken hauetarako aztertuko da nola integratu euren bolumenak eraikuntzaren arkitekturari. Fatxaden tratamendu bera izango dute buruhormek edo atzeko paramentuek ere, bereziki bere egoera edo garaieragatik herriaren konposizio panoramikoarengan eragina dutenek.

1.5. Eraikuntzek, bizitegiak izan ala ez, udalerrien herrien fisionomia arruntarekin bat datozen bolumetriak izan behar dituzte. Arau hauek bete behar dituzte:

a) Eraikinaren gorputz nagusiak laukidun edo laukizuzendun oina izan behar du. Bigarren mailako gorputz paraleloak ere onartuko dira, baldin eta lauki edo laukizuzena forma badute, edo gorputz nagusiarekin tangentialak edo gurutzatuta badaude.

- Gorputz nagusia bakarra izango da, dituen etxebizitzak gora-behera.

- Ez dira onartzen errepikatutako eraikinak (klonikoak), Luiaondoko plan partzialek aurreikusten dutenak izan ezik.

Bigarren mailako gorputzen okupazioa ezin da izan nagusiaren okupazioaren %50 baino altuagoa.

b) Gorputz nagusiaren estalkiak erregularrak izango dira, bi, hiru edo lau isurkietara. Bigarren mailako gorputzen estalkiak isurki triangeluarak izango dira, isurki batera edo gehiagora. Baina ezin

manecerán enterrados. Los huecos de ascensor no sobresaldrán de la pendiente natural de cubierta.

Admitiéndose los paneles solares en cubierta, los conductos de ventilación y humos se resolverán con la forma y materiales tradicionales.

1.2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición y en su caso adecuarse a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Salvo los usos industriales o actividades ligadas al sector primario, los depósitos de cualquier tipo de nueva implantación, serán enterrados o bajo la rasante de la edificación.

1.3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

1.4. Las medianeras que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otras circunstancias no previstas, así como los elementos que sobresalgan de la altura máxima permitida, deberán ser tratados con la misma calidad, en materiales y acabados, que la exigida para las fachadas. Para los elementos que sobresalgan de la altura permitida se estudiará el modo de que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del edificio. Tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones, especialmente los que por su especial situación o altura afecten notoriamente a la composición panorámica de la localidad.

1.5. Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisionomía habitual de los pueblos del Municipio, debiendo cumplir las siguientes reglas:

a) El cuerpo principal de la edificación tendrá planta cuadrada o rectangular, admitiéndose cuerpos secundarios paralelos, que a su vez, adopten en planta la forma de cuadrados o rectángulos, tangenciales o intersectados con el cuerpo principal.

- El cuerpo principal será único, independientemente del número de viviendas que contenga.

- No se admitirán en ningún tipo de ámbito edificios repetidos (clónicos), a excepción de los que se proyecten para los Planes Parciales de Luiaondo.

La ocupación de los cuerpos secundarios no puede sobrepasar en su conjunto el 50% de la ocupación del principal.

b) Las cubiertas del cuerpo principal de edificio serán siempre regulares a dos, tres o cuatro aguas. Las cubiertas de los cuerpos secundarios serán a su vez faldones inclinados a una o más aguas,

dute izan gailurra gorputz nagusiaren hegaletatik gora. Gainera, kon-tuan izan behar dute honakoa:

- Bigarren mailako gorputzen hegalean garaiera nagusiarenak bai-no txikiagoa izango da eta inola ere ez du 4,50 metro gaindituko.
- Estalkien gehieneko malda %40koa izango da eta gutxienekoa %30koa.
- Estalki lauak edo zabaltzadunak debekaturik daude.
- Ez da onartuko mantsarda erako formularik ez atzeraemandako atikorik. Luzernario eta leihoak onartuko dira, estalkiko forjatuaren barruan badaude, haren arkubarneratik eta arkugaineratik nabarmendu gabe.
- Teilatu-hegalaren etenune tradizionala onartuko da, haren luzera osoaren %15era arte eta gehienez 2,50 metroko tartean.
- Teilatu-hegalaren edo erlaitzaren gehieneko hegaldura metro batekoa (1) izango da eta gutxienekoa hogeita hamar (30) zentimetrokoa, zona bakoitzeko arau zehatzetan kontrakoa xedatu ezean. 3,50 metrotik beherako altueran egonez gero, atzeraeman behar da gutxienez hogeita hamar (30) zentimetro espaloirean ertzetik.
- Teilatu-hegalaren gehieneko ertza hamabost (15) zentimetrokoa izango da.

#### 1.6. Eraikin osagarriak.

Landa-guneetan, dentsitate txikiko etxebizitzetarako lurretan eta familia bakarreko etxebizitzetarako lurretan eraikuntza lagungarriak eraiki ahal dira lurzatiaren barruan bakarrik edo eraikuntza nagusiari zein bigarren mailakoari loturik. Eraikuntza hauek izan ahal dira egurtegiak, nekazaritza tresnetarako etxolak edo ibilgailuak babesteko estalpeak. Eraikuntza hauek ezin dira izan teilatu-hegalean 2 metrotik gorakoak eta gailurrean 3tik gorakoak. Eraikuntza hauetarako, mugetarainoko tartea 2,50 metrokoa izango da.

Azalera neurtuko da, gehieneko eraikigarritasunari begira, barruko garaiera erabilgarria 1,50 metrotik gorakoa bada.

Eraikuntza lagungarriak, bakarturik ala ez eraikuntza nagusiarekiko edo bigarren mailakoarekiko, ezin dira izan eraikitako 50 m<sup>2</sup>-tik gorakoak.

Eraikuntza materiala eskuarki haize zuloz tratatutako zur iluna izango da. Dena den, aplikazio eremuaren arabera onartuko dira artikulua honetan xedatutako 2.1 tipologia (berariazko identifikazioa) eta 2.2 tipologia (identifikazio partziala).

Estalkiaren malda ehuneko 40 eta 30 artean egongo da.

#### 1.7. Lur mugimenduen berariazko debekua:

Eraikuntzako jarduerak orografiari moldatu beharko dute. Ez dira onartuko lurzatiaren topografia aldatuko duten lur mugimenduak, lurzoru mota bakar batean ere ez. Obra hauek debekutik kanpo daude:

a) Sartzeko beste aukerarik ez dagoenean, lurzati sarbideak eta eraikineko soto edo erdisotoetarako sarbideak; garajerako onartuko dira lubakietako hondeaketak, 5 metro zabal eta 3,00 metro sakon, gehienez ere, jatorrizko sestratik neurtuta.

Eustormak eraiki beharko balira, lan hauek egingo dira hurrengo idatz-zatiko eraikuntza-ezaugarriak aintzat harturik:

Erabilera publikoko eremuarekiko lerrokaduratik aurrera, sarbide orok izan behar du 5 metro sakon den meseta horizontala (gehieneko malda %5).

b) Eustorma txikiak: harlangaitz tradizionalarekin egindakoak edo 10 zentimetrotik gorako lodiera duen harri plakez estaliak; gutxienez 3 metroko (3 m) tartea utzi behar da alboko eta atzeko mugetaraino, eta gehieneko garaiera metro batekoa (1 m) izango da.

Mugakideen arteko akordioa bada, lur mugimendua (gehienez metro bat garai) lurzatiaren mugaraino eraman ahal da.

Ez dira onartzen terraza-hormatxo egindako horma lerroak.

c) Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurugiroa Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren I. eranskinean jasotako obra eta jarduerak.

d) Nekazaritza edo abeltzaintzarako oinplano berriko eraikinak egiteko behar-beharrezkoa denean hondeaketak eta lur betetzeak baimenduko dira, baldin eta eragindako ezpondek ez badute 3 hori-

que puedan continuar la caída de alguno de los faldones del cuerpo principal o desarrollarse a un nivel inferior, pero no tener su cumbre a un nivel más elevado que ninguno de los aleros del citado cuerpo principal. Además deberá tener en cuenta que:

- La altura de los aleros en los cuerpos secundarios, será siempre inferior a la del principal, y en ningún caso superará 4,50 metros.
- La pendiente máxima de las cubiertas, será de un cuarenta por ciento (40%) y la mínima de un treinta por ciento (30%).
- Se prohíben las cubiertas planas o terrazas incluidas en cubierta.
- No se admitirán fórmulas amansardadas ni áticos retranqueados. Se permitirán lucernarios y ventanas, siempre que estén incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir de su intradós ni de su extradós.
- Se autoriza el tradicional quiebro del alero, hasta un 15% de su longitud total y máximo de 2,50 metros.
- El vuelo máximo del alero o cornisa será de un (1) metro y el mínimo de treinta (30 cm), salvo mayor limitación en la Normativa Específica de cada zona. En caso de estar a una altura inferior a 3,50 metros, deberá retranquearse un mínimo de treinta (30) cm respecto del bordillo de las aceras.
- El canto máximo del alero será de quince (15) cm.

#### 1.6. Edificaciones auxiliares.

Dentro de la parcela, en los Núcleos Rurales, Suelo Residencial de Baja Densidad y Unifamiliar podrán levantarse edificaciones auxiliares de forma aislada o unida al resto de la edificación (principal o secundaria), tales como leñeros, casetas de aperos de labranza o cobertizos cerrados para la protección de vehículos, siempre que no superen en el alero y cumbrera la altura de 2,00 m y 3,00 m respectivamente. Para estas edificaciones, la distancia a linderos queda reducida a 2,50 m.

La superficie será computada a efectos de edificabilidad máxima, cuando la altura interior útil supere 1,50 m.

Las edificaciones auxiliares, aisladas o no respecto de la edificación principal y secundarias, no podrán en su conjunto superar la superficie de 50 m<sup>2</sup> construidos.

Los materiales de construcción serán preferentemente madera oscura, tratada a poro abierto, admitiéndose según el ámbito de aplicación, las tipologías 2.1. (Identificación expresa) y 2.2. (Identificación parcial), contempladas en el presente artículo.

La pendiente de la cubierta está comprendida entre el 40% y el 30%.

#### 1.7. Prohibición expresa de los movimientos de tierras.

Las actividades constructivas deberán adaptarse a la orografía existente. En ningún tipo de suelo se admitirá para la implantación de los edificios y urbanización, movimientos de tierras que alteren la topografía original de la parcela. Se excluyen de esta prohibición las siguientes obras:

a) Cuando no exista otra posibilidad de entrada, los accesos viarios a la parcela y acceso viario a los sótanos o semisótanos de la edificación, admitiéndose para el uso de garaje, excavaciones en trinchera de hasta 5 metros de anchura y 3,00 m de profundidad, respecto de la rasante original.

Si fuese necesario ejecutar muros de contención, estos se realizarán según las características constructivas del apartado siguiente:

A partir de la alineación con el uso público, todo acceso desde el exterior se dispondrá con una meseta horizontal (pendiente máxima del 5%) de 5 m de fondo.

b) Muretes de contención ejecutados con mampostería tradicional o aplacados con piedra con grosor superior a 10 cm, con una separación mínima de tres metros (3 m) de los linderos laterales y posterior, y una altura máxima de 1,00 metro (1 m).

Con acuerdo entre colindantes el movimiento de tierras (1 metro de altura máxima) podrá llegar al borde de la parcela.

No se admiten soluciones aterrazadas con muretes sucesivos.

c) Listado de obras y actividades contempladas en el Anexo I de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

d) Cuando sea estrictamente necesario, para la implantación de edificios de nueva planta con uso agrícola-ganadero, se admitirán excavaciones o rellenos de tierra, siempre que no originen taludes su-

zontal-2 bertikal malda baino handiagoa edo luraren berezko kota 3,50 metrotik behera aldatzen ez badute.

2.- Izaera bereziko arauak.

Aiarako herri-arkitektura tradizionalarekin bateratze aldera hiru erakuntza mota bereiztuko ditugu:

2.1. Berariazko identifikazioa.

Aplikazio eremuak. Lur urbanizaezin guztiak, landa-guneak barne. Hiri lurzoruko landa-guneak.

Arespalditzako hiri lurzorua, familia bakarreko etxebizitzetarako dentsitate txikiko eremua izan ezik.

Menagaraiko lurzoru urbanizagarria, eraikuntza bakartuko eta ekipamenduetarako lurzatiak, A-625 errepide zaharraren ondoan kokatutakoak, Malatoko Plan Partzialean.

Luiaondoko hiri lurzorua, hurrengo idatz-zatian aipatutakoak izan ezik.

Luiaondoko U.E.5. ean kokatutako eraikinak, A-625aren parean.

\* Gomendatutako materialak. (Kultur intereseko ondasun higiezinetan erabili behar direnak).

Aiarako harlangaitzezko horma tradizionalak (karezko morteroa eta harearria), zurezko oholeria edo estaldurak, zurezko arotzeria, zurezko tratamendua teilatu-hegalen azpialdean, harrizko azpadurak leihoetan, zeramikazko teila gorriak. Zurezko kontraleihoak.

\* Material onartuak. (Kultur intereseko ondasun higiezinetan ez da aplikatuko).

Pertsiana biribilgarriak, eraikin berrietan bakarrik.

Baserriko erako zarpeatua (karezko morteroa eta harearria). Zuri-krema koloreko pinturazko zarpeatuak, Aiarako mortero misto-aren antzekoak.

Kolore ilunetan lakatutako aluminiozko arotzeria.

Bi isurkiko estalkia duten eraikinetan (baserri eraikoak), fatxada nagusiaren goialdean, ageriko adreilu tradizionala erabili ahalko da, gehienez 35 mm-ko lodiera duena.

\* Debekatutako materialak.

. Ageriko adreilua, zur-xafla beiraztatuak, koloreztatu gabeko aluminioa.

. Ezin izango da pertsiana biribilgarririk jarri lehendik diren eraikinak birgaitzen direnean.

. PVCzko kanpo-arotzeria.

. Zeramikazko teila tradizionala ez den edozein estaldura.

2.2. Identifikazio partziala.

Aplikazio eremuak.

Familia bakarreko etxeetarako dentsitate txikiko eremua (Arespalditza) eta Arespalditzako lurzoru urbanizagarria.

Luiaondoko lurzoru urbanizagarria, gorago aipatu diren Malatoko Plan Partzialeko lurzatiak izan ezik.

Luiaondon dauden egikaritze-unitateak. U.E.1, U.E.2 eta U.E.5 (A-625 errepidearen ondoko eraikinak izan ezik).

\* Gomendatutako materialak.

- Aurreko idatz-zatian gomendatutako guztiak.

\* Material onartuak.

- Aurreko idatz-zatian onartutakoak.

- Aluminiozko arotzeria, kolore ilunez pintatua.

- Pertsiana biribilgarriak.

\* Debekatutako materialak.

- Ageriko adreilua, zur-xafla beiraztatuak, koloreztatu gabeko aluminioa eta PVCzko kanpo-arotzeria.

2.3. Ingurumenaren eta paisaiaren identifikazioa.

Aplikazio eremua.

- Lurzoru industrialeko eraikinak.

- Nekazaritza eta abeltzaintzako pabilioak lurzoru urbanizaezinean.

- Industri eraikinak estaltzeko materialak distirarik eta kolore deigarriak gabekoak izango dira.

Eraikinaren eta kanpoaldeko biltegitratze-guneen inguruan landare-hesiak jartzeko aukera aztertuko da.

periores a la pendiente 3 horizontal-2 vertical, o alteren la cota original del terreno en una altura superior a 3,50 metros.

2.- Normativa de carácter particular.

En orden a su identificación con la arquitectura popular ayalesa, distinguiremos tres tipologías constructivas:

2.1. Identificación expresa.

Ámbitos de aplicación. La totalidad del Suelo no urbanizable incluidos los núcleos rurales. Los núcleos rurales en Suelo Urbano.

Suelo Urbano de Respalditza, excepto el ámbito de Vivienda Unifamiliar de Baja Densidad.

Suelo Urbanizable de Menagarai, Parcelas de edificación aislada y equipamental, situadas en el Plan Parcial Malato junto a la antigua carretera A-625.

Suelo urbano de Luiaondo, excepto las unidades señaladas en el apartado siguiente.

Edificios de la U.E.5. de Luiaondo, frente a la A-625.

\* Materiales recomendados. (Exigidos en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural).

Muros de mampostería tradicional ayalesa (mortero de cal y arenisca), entablados o revestimientos de madera, carpintería de madera, tratamiento inferior de aleros en madera, recercados de piedra en huecos de ventana, teja cerámica roja. Contraventanas de madera.

\* Materiales Tolerados. (No resulta de aplicación en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural).

Persianas enrollables, exclusivamente en edificios de nueva planta.

Enfoscado rústico de mortero de cal y arenisca. Enfoscados con pintura, color blanco-crema, similar al mortero mixto ayalés.

Carpintería de aluminio lacado en tonos oscuros.

En la parte superior de la fachada principal con cubierta a dos aguas (tipología de caserío), se autoriza la utilización de ladrillo tradicional caravista, con espesor no superior a 35 mm.

\* Materiales Prohibidos.

. Ladrillo caravista, enchapados vitrificados, aluminio en su color.

. No se autorizan las persianas enrollables en rehabilitaciones de edificios existentes.

. Carpintería exterior de P.V.C.

. Cualquier recubrimiento que no sea la Teja cerámica tradicional.

2.2. Identificación parcial.

Ámbitos de aplicación.

Zona Unifamiliar Baja Densidad (Respalditza) y Suelo Urbanizable de Respalditza.

Suelo Urbanizable de Luiaondo, excepto las parcelas anteriormente señaladas del Plan Parcial Malato.

Unidades de Ejecución situadas en Luiaondo. U.E.1, U.E.2 y U.E.5 (excepto edificios junto a la A-625).

\* Materiales recomendados.

- Todos los recomendados en el apartado anterior.

\* Materiales Tolerados.

- Los tolerados en el apartado anterior.

- Carpintería de aluminio en tonos oscuros.

- Persianas enrollables.

\* Materiales Prohibidos.

- Ladrillo caravista, enchapados vitrificados, aluminio en su color y carpintería exterior de P.V.C.

2.3. Identificación Ambiental y Paisajística.

Ámbito de aplicación.

- Edificaciones en Suelo Industrial.

- Pabellones de uso agrícola-ganadero en Suelo No Urbanizable.

- Los edificios industriales se revestirán con materiales sin brillo y colores no estridentes.

Se estudiarán barreras vegetales, perimetralmente al edificio y áreas exteriores de posible almacenamiento.



- Lurzoru urbanizaezinean dauden nekazaritza eta abeltzaintza-ko eraikinek teilatuan kolore gorrixkak izanzen dituzte, eta fatxadetan krema-koloreak.

129. artikulua.- Fatxadak.

1.- Eraikitzeak fatxadaren eragina duenean edo ondoan edo alboetan banan-banako babesa duten eraikinak daudenean, fatxada berriaren eraketa alde aurretik dauden fatxadei egokituko zaie, eraikuntza berriaren eta ondokoen arteko eraketako erreferentzia-lerroak (erlantzak, hegala, inposta, hegalkinak, zokaloak, itxiturak, eta abar) bateratuz.

2.- Edonola ere, fatxadetako konposizioetan, hutsune eta tarte trinkoen arteko proportzioaren eta erritmoen soluzioak hurrengoei egokituko zaizkie: eraikuntzaren eta inguruneke tipologia-ezaugarriei, eta katalogatutako eraikuntzen ezaugarri espezifikoei (horrelakorik egonez gero eta horien hurbiltasunak horretara behartuz gero).

3.- Alboetako eta atzealdeko fatxadek aurrealdeko fatxadaren antzeko osaketa-baldintza eta materialak izango dituzte.

4.- Fatxadako baoak karratuak izango dira, edo luzangak baina bertikalak. Fatxadako zuloen azalera (leiho, ate, begiratoki eta abarrekoen guztizko azalera) fatxadaren azalera osoaren ehuneko hogeita hamabost (%35) izango da gehienez ere.

130. artikulua.- Behe solairuen tratamendua.

Eraikinetan egiten diren obratan beheko solairua ukitzen denean, solairu hori bat etorriko da gainerako fatxadarekin.

131. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

1.- Katalogatu gabeko eraikinetan, beti ere kapitulu honetan ezarritako irizpideei jarraituz, lehendik dagoen fatxada baten ezaugarriak alda daitezke, beti ere dagokion proiektuaren arabera, baldin eta multzo arkitektonikoaren emaitza eta mugakideekiko harreman orekatsua ziurtatzen bada. Eraikina zatartzen duten eranskin guztiak kenduko dira, edo bestela egokitu egingo dira 128. artikuluko baldintzak betetzeko.

2.- Lehendik dauden eta katalogaturik ez dauden familia anitzeko eraikinetan dauden zabaltzak edo balkoiak ixteko baimena eman daiteke, fatxada osoaren proiektu batean xedatutakoaren arabera. Proiektu hau eraikinaren komunitateak edo jabeak aurkeztu behar du.

3.- Lehendik diren eraikinetan, zabaltzak edonola itxi badira, Udalak jabeei itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaizke.

132. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.

1.- Eraikineko fatxadatik ateratzen diren elementu guztiak dira irtenuneak edo hegalkinak, hala nola, balkoiak, begiratokiak, balkoi korrituak, zabaltza estaliak eta hegalkin itxiak. Hauen definizioak hurrengoak dira:

a) Balkoia: dagoen gelako zoladuratik ateratzen den baoa, zein, fatxadaren lerrokadurari dagokionez, forjatu edo plataforma baten bidez kanpoalderantz luzatzen den. Gehienez ere 70 zentimetro zabal, 15 zentimetro lodi eta 140 zentimetro luze izan daiteke. Balkoi konzeptuak ez du loturarik babesteko elementuen eraikuntza soluzioarekin eta eraikuntzako babes elementuen diseinuarekin.

b) Balkoi bati, hirurehun zentimetro (300 cm) baino luzeagoa denean balkoi jarraitua deitzen zaio.

c) Zabaltza: fatxadaren lerrokadurari dagokionez, itxi gabeko sartunea edo itxi gabeko irtenunea, azken kasu horretan baldin aurreko idatz-zatietan zehaztutako zabalera gainditzen badu. Sartzen den zabaltzak galeria irekia edo etxe-egutera du izena.

d) Hona hemen zer hartzen dugun begiratokitaz: bao bat, berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino luzera txikiagoa duena, begiratokiaren zerbitzua jasotzen duen gelako zoladuratik aterata kristaldun gorputz baten bidez kanpoalderantz luzatzen dena, eta fatxadatik laurogei (80) zentimetro baino gehiago ateratzen ez den plataforma duena.

e) Hegalkin itxiak: begiratokiak ez diren fatxadaren irtenuneak dira, itxituraren materialak edozein direlarik ere. Eraikin berrietan bakarrik onartuko dira, fatxadetako batean, eta gehienez ere 40 cm irtingo dira.

2.- Sartuta dauden zabaltzen sakonera ez da horien garaiera nahiz zabalera baino handiagoa izango. Sakonera fatxadaren lerrotik kalkulatu behar da. Zati irtena duten terrazak ez dira inoiz onartuko.

3.- Zonen arau partikularrek parametro murrizgarriagoak jarri ahal izango dituzte.

- Las edificaciones de uso agrícola-ganadero en Suelo No Urbanizable, adoptarán colores rojizos en cubierta, y tonos cremas en fachadas.

Artículo 129.- Fachadas.

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4.- Los huecos de fachada deberán ser cuadrados o alargados en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc), en relación con la superficie total de fachada, no superará el treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 130.- 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 131.- Modificación de fachadas.

1.- En edificios no catalogados y siempre bajo el cumplimiento de los criterios establecidos en el presente capítulo, 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. Se eliminarán la totalidad de los añadidos degradantes o en su caso serán adaptados a las condiciones del artículo 128.

2.- En edificios existentes no catalogados, de vivienda plurifamiliar se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3.- En edificios existentes en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

Artículo 132.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 70 centímetros y canto 15 cm de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 300 centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de ochenta (80) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Solo se admiten para los edificios de nueva planta, en una de sus fachadas, hasta una distancia máxima de 40 cm.

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. En ningún caso se admitirán las terrazas salientes.

3.- Las normas particulares de las zonas podrán imponer parámetros más restrictivos.

133. artikulua.- Lerrokaduratik ateratzen diren irtenune baimenduak.

Alde bakoitzeko arauetan beste mugarik ezarri ezean, lerrokaduratik kanpoko irtenuneez honako baldintza hauek beteko dituzte:

a) Hegalkinek oinplanoan proiektatutako luzeraren batura ez da fatxada bakoitzaren luzaeraren erdia baino handiagoa izan behar. Hegalkinetatik alboko finketarainoko tartea gutxienez irtenunearen luzera izan behar da, eta ezin izango da inoiz hirurogei zentimetro (60 cm) baino gutxiagokoa izan.

b) Espaloiairen sestraren gainean gutxieneko garaiera libre hiru hurrehun eta berrogeita hamar zentimetrokota (350 cm) da.

134. artikulua.- Erlaitzak eta teilatu-hegalak.

Kanpo lerrokaduratik erlaitzek eta hegalek izan dezaketen gehiengo irtenunea metro batekoa da (1 m), zona bakoitzeko berariazko arautegiak murriztapen handiagoa xedatzen ez badu.

135. artikulua.- Markesinak.

Debekatuta dago markesinarik eraikitzea arau hauen eremuan.

136. artikulua.- Atariak eta erakusleihoak.

Beheko solairuan inolako irtenunerik ez da nabarmenduko kanpo-lerrokaduratik, ez merkataritzako lokaletako apaingarririk, ez ataririk, ez beste ezein elementu. Espaloiak hirurogeita hamabost zentimetro (75 cm) zabal ere ez direnean, ez da inolako irtenunerik baimenduko.

137. artikulua.- Eguzki oihalak.

Eguzki oihal mugikor guztiak bere puntu guztietan, baita bere egiturako puntuetan ere, espaloiairen sestratik gutxienez berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) gorago egon behar dira. Kanpo lerrokadurari dagokionez, gehienez ere, espaloiairen zabalerari hirurogei (60) zentimetro kenduta lortzen dena beste irten daitezke. Halaber, ezin dituzte hiru (3) metro gainditu. Eta, beti ere, dagoen arboladia errespetatu behar dute.

138. artikulua.- Hesiak eta itxiturak.

1.- Orubeetan nahiz Udalak hala xedatzen dituen lur guztietan hesien bidez itxitura iraunkorrek jarri ahal izango dira nahi izanez gero. Hesiak lerrokadura ofizialean ezarriko dira, gehienez bi metro (2 m) garaizango dira, eta osagai dituzten materialek egonkortasuna eta egoera onean irautea ziurtatu behar dute.

2.- Lurzoru urbanizaezineko landa-guneetan eta hiri lurzoruko nahiz lurzoru urbanizagarriko eremu guztietan, gehienez berrehun zentimetro (200 cm) garai diren itxiturak jarri ahal izango dira lurzatietan. Lurzatiak bide edo eremu publikoetatik banatzeko itxiturak honela egin ahal izango dira:

a) Horma itsuak, gehienez 100 zentimetro (100 cm) garai, tradiziozko harlangaitzez eginak, eta gainean, nahi bada, zurezko taketak, oholak edo oholtzar horizontalak, burdin haria, abereentzako sare plastifikatugabea edo landare-hesia. Itxitura osoa berrehun zentimetro (200 cm) garai izango da gehienez.

Horma mistoak onartuko dira, 10 cm-tik gorako lodiera duten harri plakez estaltzen badira. Berde koloreko sare plastifikatu eta zutoin metalikoak jarri ahalko dira, beti ere landare-hesiarekin batera, nabarmendu ez daitezten.

b) Eraikin bakartuak edo nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak salbuetsita daude, beren erabilera dela eta, segurtasun neurri bereziak behar dituztenean. Horrelakoetan itxitura kasuan kasuko beharrei egokituakoa zaie.

3.- Pertsonen edo animalien lesioak sor diezazkieketen elementuen bidez itzea ez da inola ere baimenduko.

4.- Lurzoru urbanizaezinean finketako itxiturak egiteko material hauek baino ez dira erabiliko: zurezko taketa eta burdin hari edo abereentzako sare plastifikatugabea. Itxiturak gehienez 2 metro garai izango dira, artikulua honetako 2.b) idatz-zatiko azken paragrafoan azaldutako kasuan izan ezik.

139. artikulua.- Zuhaitzak babestea.

1.- Herri eremuan dauden arbolak, berdegunetzat edo aisialdiko eta denbora librerako esparrutzat hartu ez arren, zaindu eta egoera onean daudela ziurtatu behar da. Ezinbestez arbola batzuk kentzea beharrezkoa denean, eragina gazteenetan eta txikienetan bakarrik izan dezan lortzea izan behar da helburua.

2.- Herri bideetan galtzen diren arbola guztiak ahalik eta lasterren ordezkatu behar dira.

Artículo 133.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 134.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 1 metro, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 135.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas normas.

Artículo 136.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con ninguna clase de saliente, decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 137.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 138.- Vallados y cierres.

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, podrán voluntariamente cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura máxima de dos metros (2 m), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- En los núcleos rurales de Suelo No Urbanizable, así como en la totalidad del Suelo urbano y Urbanizable, las parcelas podrán cerrarse hasta un máximo de doscientos centímetros (200 cm) de altura. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de hasta 100 centímetros (100 cm) de altura máxima, contruidos con mampostería tradicional, completados en su caso, mediante postes de madera, tabla o tablón horizontal, alambre, malla ganadera sin plastificar o pantallas vegetales, hasta una altura máxima de doscientos centímetros (200 cm).

Se admiten los muros mixtos, siempre que estén aplacados de piedra cuyo grosor sea superior a 10 cm. Se autorizan las mallas plastificadas y postes metálicos de color verde, siempre que resulten enmascarados por un seto vegetal.

b) Se exceptúan aquellos edificios aislados o explotaciones agrícolas-ganaderas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades específicas.

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 sólo se permiten cerramientos de fincas con estaca de madera, alambre o malla ganadera sin plastificar hasta 2 metros de altura máxima, salvo en el supuesto señalado en el último párrafo del apartado 2.b) de este artículo.

Artículo 139.- 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 reemplazada de forma inmediata.

3.- Nahitaezko atzeraemanguneetako zerrendak herri bideen mugakideak izanez gero, berorietan landareak landatuko dira, batez ere zuhaitzak, berdin da eraikinaren erabilera zein den, salbu eta atzeraemangunea gurpilezkoentzako bideek eta eraikineko sarbideek osorik atzematen duten kasuetan.

4.- Lurzatietan sortzen diren lorategi-esparru pribatuetan lore-zaintzako tratamenduak egin beharko dira, gutxienez eremu osoaren %50ean.

5.- Obra batek zuhaitz baten, bai publikoa bai pribatua izan, eragina izan dezakeenean, dagokion lizentzia-eskarian adieraziko da, gaur egungo egoerako plano topografikoetan bere kokapena seinatuz. 15. artikuluan aipatutako espezieetako zuhaitzak babestutako zuhaitz bezala hartuko dira 25 urte baino gehiago izanez gero. Debekatuta dago halako zuhaitzak moztea. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei zentimetrotan (180 cm) estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

6.- Narriadura edo bestelako arrazoiak direla kausa, herri bideetan dauden arbolak desagertzen direnean, arbola horiek galeraren erantzuleak ordezkatu beharko ditu. Gainera, egintza horretatik sortzen diren zigorrei ere erantzun beharko die. Ordezpen hori desagertutakoen espezie berbera edo antzeko itxura dutenak erabiliz egin behar da; edo, bestela, eragindako arboladiaren ilaran edo multzoan nagusia den espeziea erabiliz.

#### 5. KAPITULUA.- ERAIKINAREN HIGIENE ETA KALITATE BALDINTZAK

##### 140. artikulua.- Definizioa.

Eraikinen kalitate- eta higiene-baldintzak dira eraikuntza era ego-kian burutu dela eta pertsonak lokal horiek erabiltzeko osasungarritasun-neurriak bermatzeko ezarri direnak.

##### 141. artikulua.- Aplikazioa.

Kalitateari eta higieneari buruzko baldintzak eraikuntza obra guz-tiei aplikatuko zaizkie oro har, oinplano berriko obrak, berreraikuntzak, berrikuntzak nahiz eraiketak izan.

Eraikuntzako gainerako esku-hartze guztiei ere aplikatuko zaiz-kie, arau hauen 17. artikuluan adierazitako hedaduraren arabera.

142. artikulua.- Baldintzaren orokorra. Ezinbestez bete behar-reko arautegia.

Arau hauekin batera orain indarrean dauden edo inoiz dauden araudietan edo arlokako eraikinen kalitateari buruzko oinarritzko arauetan kalitateari eta higieneari buruz adierazten diren baldintzak bete beharko dira.

Bizitegi erabilera gutxieneko neurri eta baldintzetara egokitu beharko da. Neurri eta baldintza horiek Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko 2002ko abenduaren 30eko Ordenantzaren jatorri dauen (EHAA, abenduaren 31koa, 249 zenbakia).

Garajeei eskatu ahal zaizkien baldintzak edozein erabilerrari ere eskatuko zaizkie, bizitegiaren aparte.

Birgaitze jarduerak Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuan xedatutakoari egokitu behar zaizkie.

Establezimendu publikoak eta jolas jarduerak Udalaren Hirigintzako Ordenantza eta Arauei egokitu zaizkie, indarrean dauden arauak nahiz etorkizunean onesten direnei.

#### VII. TITULUA.- HIRIGINTZAKO ARAU ZEHATZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN

##### 1. KAPITULUA.- LURRA ZATIKATZEA. ZONIFIKAZIOA

143. artikulua.- Aiarako udal mugarteko lurraldearen zonakako banaketa.

Lurzoru urbanizaezinaren kategorien definizioa.

Laudioko Lurralde Plan Partzialaren Aurrerapenak eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurune eta Nekazaritza eta Abeltzaintza Sektorearen Lurralde Plan Sektorialaren Aurrerapenak markatutako estrategiatik abiatuta, eta lurzorua araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Lege indardunaren 9. artikuluko 1. eta 2. idatz-zatietan aipatzen diren kasuetan, Arau hauen ondorioetarako lurzoru urbanizaezinaren kategoria hauek bereizten dira:

1.- Babespeko naturgune edota nekazaritza guneak.

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 espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50% de su superficie.

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. Las especies de árbol relacionadas en el artículo 15, con una antigüedad superior a los 25 años, se consideran ejemplares protegidos, quedando expresamente prohibida su tala. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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 afectado.

#### CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 140.- Definición.

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

##### Artículo 141.- Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación en todas las obras de edificación en general ya sean de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 17 de estas Normas.

Artículo 142.- Condicionamiento general. Normativa de obligado cumplimiento.

Las presentes Normas remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

El uso residencial deberá ajustarse a las condiciones y dimensiones mínimas, exigidas en la Ordenanza de Diseño de Viviendas de V.P.O., Orden de 30 de diciembre de 2002 (B.O.P.V. número 249 de 31 de diciembre).

Las condiciones exigibles a los garajes serán extensibles además del residencial, a cualquier tipo de uso.

Las actuaciones de rehabilitación deberán atenerse a lo dispuesto en el Decreto 308/2000 de 26 de diciembre de Gobierno Vasco.

Los establecimientos públicos y actividades recreativas adecuarán sus características constructivas e instalaciones a lo dispuesto en las Ordenanzas y Normativa Urbanística Municipal, vigentes en la materia o en las futuras que el Ayuntamiento pudiera aprobar.

#### TÍTULO VII.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO EN SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO 1.- DIVISIÓN DEL SUELO. ZONIFICACIÓN

Artículo 143.- División zonal del territorio del Término Municipal de Ayala.

Definición de las categorías de Suelo No Urbanizable.

Desde la estrategia dictada por el Avance del Plan Territorial Parcial de Llodio y Avance del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y dentro de los supuestos relacionados en los apartados 1º y 2º del artículo 9 de la vigente Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, a los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

1.- Espacios naturales y/o agrarios de protección.

1.1. Natur intereseko guneak (Lurraldea Antolatzeko Zuzentzaruetako babes bereziaren parekoa).

Naturaren, ekologiaren eta paisaiaren aldetik balio handia duten lurak.

1.1.1. Natura 2000 Sarean sartzeko aukeratutako eremua (Zepa eremua).

Gorobel mendikatea eta bertako labarrak.

Onesteko unean eremu honetarako Kudeaketa Plan berezia onestiko da (2006rako aurreikusten da) eta haren xedapenak eremuari buruzko gainerako arauen gainetik egongo dira, baita arau hauen gainetik ere.

1.2. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko eremua.

1.2.1. Balio estrategiko handiko eremua (Lurraldea Antolatzeko Zuzentzaruetako nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko eremuaren parekoa).

Nekazaritzarako duten balio estrategikoagatik hartzen dira kon-tuan zona horiek, eta hori dela eta, zona horiek mantentzeko eta zaintzeko lanek lehentasuna izango dute beste erabilera batzuen aldean. Gaitasun agriologikorik handiena duten lurak nahiz moderno, errentagarria edota eramangarriak direlako sektorearentzat estrategikotzat jotzen diren nekazaritza ustiategiak sartzten dira bertan.

1.2.2. Trantsizioko landa-paisaia (Lurraldea Antolatzeko Zuzentzaruetako nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko eremuaren parekoa).

Aurreko azpikategoriako zonek (malda handienekoak) eta belardiz eta zuhaitz multzo txikiz estalitako (mosaiko moduan) landek baino ekoizpen gaitasun txikiagoa dituzten lur landuak dira. Balio estrategiko handiko nekazaritzako eta abeltzaintzako zonekin edo baso zona handiekin muga egiten dute, eta, horregatik, bokazioz, erabilera horietako bat izango dute.

1.3. Mendi eremua.

Mendia definitzeko ohiko lege-definizioak aintzat hartuta, mendia da zuhaitzak, zuhaitziak eta sastrakak dituen landa eremua, salbu eta laborantzako lurak badira edo lorategi nahiz parkeetan badaude. Definizio horren barruan sartu ohi dira, halaber, etze-larreak, utziriko uztak, baso bideak, pistak eta abarrekoak.

1.3.1. Basoa (Lurraldea Antolatzeko Zuzentzaruetako basoaren parekoa).

Egun duten erabileragatik, nagusiki, eta izan dezaketen erabilerarako arrazoiengatik (arrikuak, arroak babestea, ...), batzuetan, zuhaitzez estalita egon ohi diren lurak agertzen dira zona hauetan. Bertoko basoak hartzen ditu barne, bai eta espezie aloktonoak dituzten baso landatuak ere.

1.3.2. Mendi urria (Lurraldea Antolatzeko Zuzentzaruetako basoaren parekoa).

Oro har, zuhaitz gabeko edo zuhaitz gutxi edo narriatutako zonak dira. Sastrakak ere daude bertan, bertako landaretza sastraka bihurtu baita denboraz, aspaldi-aspalditik alde horietan bazkatzen zuen ganadua murriztu delako edo basoak ustiatzeari utzi diotelako. Batzuetan, zona horietan zoru-geruza txikia da (zona karstikoak) edo malda handia dago; hori dela eta, baso txikiak edo zuhaitz bakanduak sartzeari gomendatzen da, alde batetik arrikuak gutxiago izan daitezkeen, eta, bestetik, ganadua errazago gidatu ahal izateko.

1.3.3. Mendi larreak (Lurraldea Antolatzeko Zuzentzaruetako mendi larreen parekoa).

Mendi kategorian sartutako komunitateen artean nabarmentzen dira, mendi larreen kategorian, kota altuetan dauden soropil motz eta trinkoak, abeltzaintzako erabilera trinkoa dutenak, urteko sasoi batzuetan baino ez bada ere. Lotuak daude artzaintza kultura tradizionalari. Bestalde, mendi aldeko larreak ere sartzten dira, sastrakak kenduta edota bestelako metodoen bidez hobetutakoak, bai eta due-la gutxi ezarritako larreak ere.

1.3.4. Harkaitzak (Lurraldea Antolatzeko Zuzentzaruetako mendi larreen parekoa).

Kategoria horretakoak dira haitzezko horma handiak, euskal mendietako kareharrizko formazioetan ohikoak diren irtengune ia bertikalak dituztenak. Zona horietan nekazaritzako eta basogintzako aprobetxamendua ia ezinezkoa da, bertara iristea oso zaila delako. Eremu horiek ezagunak dira duten flora berezia eta bitxiagatik, bai eta arriskuan dagoen faunaren babesleku eta habiak egiteko leku ezagunak

1.1. Áreas de interés naturalístico (Equivalente a Especial Protección según D.O.T.).

Suelo de alto valor naturalístico, ecológico y paisajístico.

1.1.1. Espacio seleccionado para formar parte de la Red Natural 2000. (Ámbito Zepa).

La Sierra Salvada y sus acantilados.

En el momento de aprobación de un Plan de Gestión específico para este espacio (previsto para el año 2006), las disposiciones de éste pasarán a superponerse sobre otra normativa presente en el espacio, incluida la de las presentes Normas.

1.2. Zona Agrícola-Ganadera y Campiña.

1.2.1. Alto Valor Estratégico (Equivalente a zona agroganadera y campiña según D.O.T.).

Estas zonas son consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

1.2.2. Paisaje Rural de Transición (Equivalente a zona agroganadera y campiña según D.O.T.).

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, teniendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

1.3. Zona de Monte.

Siguiendo las definiciones legales usualmente empleadas para definir «monte», se trata de terrenos rústicos en los que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, siempre que no sean características del cultivo agrícola ni se encuentren en espacios o parques y jardines urbanos. También se suelen incluir dentro de esta definición otros terrenos rústicos como eriales, cultivos abandonados, pistas y caminos forestales, etc.

1.3.1. Forestal (Equivalente a Forestal según D.O.T.).

Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas.

1.3.2. Monte Ralo (Equivalente a Forestal según D.O.T.).

En general, se trata de zonas no arboladas o con arbolado ralo o degradado. Engloba zonas de matorral derivadas de la evolución vegetal tras la disminución de la ancestral carga ganadera que soportaban o por abandono de la actividad forestal. En ocasiones estas zonas poseen escaso suelo (zonas karsticas) o elevada pendiente y ello conlleva la recomendación de favorecer la implantación de bosquetes o arbolado aislado que, por un lado, limiten los riesgos y, por otro, favorezcan el manejo del ganado.

1.3.3. Pastos Montanos (Equivalente a Pastos Montanos según D.O.T.).

De las comunidades incluidas en la Categoría Monte se destacan en la categoría de Pastos Montanos aquellos céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados.

1.3.4. Roquedos (Equivalente a Pastos Montanos según D.O.T.).

Se incluyen en esta categoría los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas en las montañas vascas. El aprovechamiento agroforestal de estas zonas es prácticamente imposible debido a su inaccesibilidad. Estas áreas se caracterizan por la singularidad y rareza de la flora que albergan, así como por ser un hábitat destacando como refugio y

direlako. Beraz, zona horien kontserbaziorako irizpideak ezarri beharra dago.

1.4. Ingurumen hobekuntza (Lurralde Antolatze Zuzentzaruetako ingurumen hobekuntzaren parekoa).

Zona narriatuak dira, lur gutxiak, eta higitzen ari direla ikus daiteke argi eta garbi. Zona horietan ahalik eta azkarren egin behar dira ekosistema hobetzeko eta lehengoratzeko lanak, baliabideak gehiago ez daitezkeen.

Kategorietan bereiztuko dugun hau Zonifikazio planoetan zehazten da grafikoki, 1/5.000 eskalan. Bereizketaren helburua da lurra babestea, haien edukia eta balioak direla eta. Interpretazioaren inguruko zalantzak egonez gero, inguruko balioen babesari ondoen egokitzen zaiona hartuko da aintzat.

Lurralde Antolatze Zuzentzaruetako Ingurune Fisikoari buruzko Zuzentzaruan ezarritako kategoriei dagokienez, hurrengo baliokidetasun taula ezarri da lurzoru urbanizaezinerako:

OA-ETAN PROPOSATURIKO KATEGORIAK	LAZ-ETAKO KATEGORIAK
NATUR INTERESEKO GUNEA	BABES BEREZIA
NEKAZARITZA-ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO EREMUA	NEKAZARITZA-ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO EREMUA
NEKAZARITZA-ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO EREMUA	NEKAZARITZA-ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO EREMUA
EREMUA TRANTSIZIOKO LANDA-PAISAIA	LANDAZABALEKO EREMUA
MENDI EREMUA - BASOA	BASOA
MENDI EREMUA - MENDI URRIA	BASOA
MENDI EREMUA - MENDI LARREAK	MENDI LARREAK
MENDI EREMUA - HARKAITZAK	MENDI LARREAK
INGURUMEN HOBEKUNTZA	INGURUMEN HOBEKUNTZA

## 2. Lurzoru urbanizaezineko beste gune batzuk.

Kategorien araberako sailkapen horretaz gain, lurzoru urbanizaezineko eremu guztiak babestuta egongo dira, Probintziako Ordezko Arauetan ezarri bezala. Honako atal hauek bereizten dira:

### 2.1. Ur ibilguak eta masak babesteko eremua.

- Maroñoko urtegiaren, San Lorenzo mendiko idoiaren eta Gorobel mendikateko putzuen inguruan 50 metroko koroa.

- Udal mugarte osoan 50 m-ko zerrendak Nerbioi ibaiaren bidez (III. maila).

- 30 metroko zerrendak ibai hauen ertzetan: Herrerías, Ibaizibar, San Migel (Erbitik behera), Izadle (Zuazatik behera) eta Izoria (Maroñoko urtegitik behera) (I. maila).

- 15 metroko zerrendak ibai-erreak hauen ertzetan: San Migel, Izadle eta Izoria ibaiak udal mugarteko gainerako zatietan, Idas ibaia, Sojo, Fuente de Cirion, Gacilindo, Gurialde, Bortzaun, Eskorreta, Arellres, Olarte, Serralde, Avero, Lendono, Mandaguas eta Amurrio errekek, eta Garbera, Molino, Salmantón eta Ubalderas trokak, bai eta toponimiako izenik ez badute ere LPSeko A.3.20, A.3.21, A.3.25 eta A.3.26 planoetan 0 mailakotzat ageri diren ur-lasterrek.

- Urei buruzko Legean ezarritako zerrendak (5 metrokoak) udal mugarteko gainerako ur-lasterretan.

2.2. Kultur intereseko ondasun higiezinak eta balio arkeologikoak babesteko eremua.

Hirigunetik kanpo dauden arkeologia aztarnategien eta 220. artikuluan kultura interesekotzat katalogatutako beste ondasun higiezinak inguruan (edo horiek erdigune dituztela), 100 metroko zabaleraredo erradioa duten lur eratzunek edo zirkuluek osatzen dute. Halakotzat hartuko dira X. tituluan aipatutako 1:5.000 eskalako planoetan zehazturik eta kokaturik dauden aztarnategiak, bai eta Arau hauek egindakoan katalogatu daitezkeenak ere.

### 2.3. Bide-komunikazioak dauden eremuak eta haien babesa.

Bi lur-zerrenda izango dira errepide, bide eta trenbideen alboetan. Barrualdetik jabari publikoko eremua izango dute muga, eta kanpoaldetik zabalgunearan kanpo-ertzen paraleloak diren lerro batzuk. Lerro horietatik distantzia hauetara egongo dira:

. 100 m-ra, autobide, autobia eta abiadura handiko errepideetan.

. 50 m-ra, gainerako errepideetan.

. galtzadak ardatzetik 10 m-ra, Arabako Landa Bideen Sareari atxikitako bideetan.

. ezpondaren kanpo-diedrotik 20 m-ra, trenbideetan.

. Paisaia ikusteko zidor eta ibilbideak. (Bidegorriak-Hipika). Lurraldearen Egitura Orokor eta Organikoaren 1/5.000 eskalako planoak.

nidificación de fauna amenazada, por lo que es necesario adoptar criterios para su conservación.

1.4. Mejora Ambiental (Equivalente a Mejora Ambiental según D.O.T.).

Se trata de zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión en las que hay que realizar con la mayor brevedad posible labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

La presente división en categorías, se delimita gráficamente en los planos de Zonificación, escala 1/5.000, y responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que definen a estos suelos. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de la preservación de los valores de la zona.

En relación con las categorías establecidas por la Directriz del Medio Físico de las D.O.T. para el Suelo no Urbanizable, se establece el siguiente cuadro de equivalencias.

CATEGORÍAS PROPUESTAS NN.SS.	CATEGORÍAS DE LAS D.O.T.
ÁREAS DE INTERÉS NATURALÍSTICO	ESPECIAL PROTECCIÓN
ZONA AGRÍCOLA-GANADERA Y CAMPIÑA	
ALTO VALOR ESTRATÉGICO	ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA
ZONA AGRÍCOLA-GANADERA Y CAMPIÑA	
PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN	ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA
ZONA DE MONTE - FORESTAL	FORESTAL
ZONA DE MONTE - MONTE RALO	FORESTAL
ZONA DE MONTE - PASTOS MONTANOS	PASTOS MONTANOS
ZONA DE MONTE - ROQUEDOS	PASTOS MONTANOS
MEJORA AMBIENTAL	MEJORA AMBIENTAL

## 2. Otras zonas del Suelo No Urbanizable.

Además de por la anterior división en categorías, todas las zonas del Suelo No Urbanizable quedarán protegidas, de acuerdo con los criterios establecidos por las Normas Subsidiarias Provinciales, en los apartados siguientes:

### 2.1. Zona de protección de cursos y masas de agua:

- Una corona de 50 m en torno al embalse de Maroño, Balsa del Monte San Lorenzo y Charcas de Sierra Salvada.

- Franjas de 50 m en ambas márgenes del río Nervión a su paso por el término municipal (Nivel III).

- Franjas de 30 m en las márgenes de los ríos Herrerías, Ibaizibar, San Miguel aguas debajo de Erbi, izadle aguas debajo de Zuhatza, e Izoria aguas abajo del embalse de Maroño (Nivel I).

- Franjas de 15 m en las márgenes de los ríos San Miguel, Izadle e Izoria en el resto de su recorrido por el término municipal, río Idas, arroyos de Sojo, de la Fuente de Cirion, de Gacilindo, de Gurialde, Bortzaun, de Eskorreta, de Arellres, de Olarte, del Serralde, de Avero, de Lendono, de Mandaguas y de Amurrio y barrancos de Garbera, del Molino, de Salmantón y de Ubalderas, así como el resto de cursos de agua no identificados con toponimia grafiados como pertenecientes al Nivel 0 en los planos A.3.20, A.3.21, A.3.25 y A.3.26 del PTS.

- Las granjas establecidas en la Ley de Aguas (5 m.) en el resto de cursos del término municipal.

2.2. Zona de protección de bienes inmuebles de interés cultural y valores arqueológicos.

Comprende las coronas o círculos de terreno de cien (100) metros de anchura o radio, en torno (o con centro) a los yacimientos arqueológicos y al resto de bienes inmuebles de interés cultural catalogados en el artículo 220 y situados fuera de los núcleos de población. Tendrán dicha consideración los yacimientos detallados y situados en los planos 1:5.000, relacionados en el Título X, además de los que pudieran ser catalogados posteriormente a la redacción de estas Normas.

2.3. Zonas ocupadas por las comunicaciones viarias y su protección.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos y líneas de ferrocarril, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación y situadas respectivamente a:

. 100 m de esta línea en autopistas, autovías y vías rápidas.

. 50 m de esta línea en el resto de carreteras.

. 10 m del eje de la calzada en los caminos adscritos a la Red de Caminos Rurales de Álava.

. 20 m desde el diedro externo del talud en líneas de ferrocarril.

. Senderos e itinerarios paisajísticos. (Bidegorri-Hípica). Planos 1/5.000 de Estructura General y Orgánica del Territorio.

Beti ere Arabako errepideei buruzko foru arauak beteko dira, aldi bakoitzean indarra dutenak.

#### 2.4. Olgeta gunea:

Arau hauek behin betiko onesten direnean aisiarako erabiltzen diren toki parkeek eta arau hauen indarraldian sortzen direnek osatuko dute. Maroñoko urtegia eta haren ingurua mugatu dira.

### 2. KAPITULUA.- GUNEKO ERABILERA ETA JARDUERAK.

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

1.- Zona horiek bokazioz landa zonak direla kontuan izanik, artikuluko honek zona horretan baimendutako erabilerak eta jarduerak aipatzen ditu, erabilera eta jarduera horiek zona bakoitzeko babes helburuekin bateragarriak izan daitezzen bete beharko dituzten ezauzgarriak eta baldintzak, oro har, eta haiei buruzko kontzeptuak azalduz.

Nolako eraikuntza erabilerak baimenduko diren zehatz-mehatz jakiteko, kontuan hartu beharko da honako hau: baimenduta egongo dira arau hauetako V. tituluaren zehaztutako eraikuntza erabilerak, beti ere erabilera horiek artikuluko honetako 3. puntuan zehaztutako ezauzgarri eta baldintzak betetzen badituzte.

Zona hauetako lehenetsunak kontuan hartuta eta arau hauetako 7. artikuluan esandakoarekin bat, artikuluko hau irakurtzean interpretazio kontrajarriak sortzen badira, interpretazio estuena eta babesleena hartuko da ontzat.

2.- Kanpoko publizitatea: Debekatuta dago lurraldearen elementu naturalen gainean (mendi hegala, arbolak, eta abar) propaganda eta iragartzeko era guztietako txartelak jartzea.

3.- Baimendutako erabileren eta jardueren zerrenda.

a) Natur intereseko (1.1.) eta ingurumen hobekuntzako (1.4.) eremuak.

Goibel mendikateko ZEPA eremuan honako xedapen hauek izango dira aplikagarri: Europako Kontseiluaren 1992ko maiatzaren 21eko 92/93/EEE Zuzentarauaren (habitak naturalak eta fauna eta flora basatiak zaintzeko buruzkoa) 6. artikuluko 2, 3 eta 4. idatz-zatiak eta abenduaren 7ko 1997/1995 Errege Dekretua, habitak naturalak eta fauna eta flora basatiak zainduz biodibersitate bermatzen laguntzeko neurriak ezartzen dituenak.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. Gunearen osotasuna zaintzeko lurtean, lurrazpian, zuhaitzietan, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

. Aisiako jarduerak, mendi-ibilaldiak eta mendizaletasuna.

. Basogintza eta abeltzaintzako erabilera tradizionalak (ingurunea zaindu, hobetu eta lehengoratzeko beste helbururik ez dutenak).

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

. Seinalez tapen-elementu administratiboak, kartografikoak, etab. eta eraikuntzakoak ez diren jarduerekin eta erabilerekin zerikusia dutenak.

. Espazioa bera babesteko diren elementuak.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. Gunearen osotasuna zaintzeko lurtean, lurrazpian, zuhaitzietan, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

. Aisiako jarduerak, mendi-ibilaldiak eta mendizaletasuna.

. Basogintza eta abeltzaintzako erabilera tradizionalak (ingurunea zaindu, hobetu eta lehengoratzeko beste helbururik ez dutenak).

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

. Seinalez tapen-elementu administratiboak, kartografikoak, etab. eta eraikuntzakoak ez diren jarduerekin eta erabilerekin zerikusia dutenak.

. Espazioa bera babesteko diren elementuak.

b) Mendi eremua. Basoa, mendi urria, mendi larreak eta harkaitzak.

- Eraikuntzako erabilerak eta jarduerak.

. Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioak eta azpiegiturak, beti ere, honako baldintza hauek betetzen badituzte.

En todo caso, se cumplirán las Normas Forales de Carreteras de Álava, en su momento vigentes.

#### 2.4. Zona recreativa:

Constituida por los parques locales de esparcimiento existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, o que pudieran crearse durante su período de vigencia. Se delimita el embalse de Maroño y su área perimetral.

### CAPÍTULO 2.- USOS Y ACTIVIDADES DE ZONA

Artículo 144.- Usos y actividades autorizados en cada zona.

1.- En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizados, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en el Título V de estas Normas, en el que se den las características y circunstancias previstas en el punto 3 de este artículo.

En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas y en consonancia con lo indicado en el artículo 7 de estas Normas, cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

2.- Publicidad exterior: queda prohibida la colocación de propaganda y/o carteles anunciadores de cualquier tipo sobre los elementos naturales del territorio, tales como laderas, árboles, etc.

3.- Relación de usos y actividades autorizados.

a) Áreas de interés naturalístico (1.1.) y Mejora Ambiental (1.4.).

El ámbito ZEPA de la Sierra salvada será de aplicación los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/93/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y Real Decreto 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Usos y actividades no constructivos:

. Las acciones sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

. Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de educación ambiental.

. Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

. Los usos forestales y ganaderos tradicionales (únicamente dirigidos a la conservación mejora y regeneración del medio).

- 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.

- Usos y actividades no constructivos:

. Las acciones, -sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora-, dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

. Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de educación ambiental.

. Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

. Los usos forestales y ganaderos tradicionales (únicamente dirigidos a la conservación, mejora y regeneración del medio).

- 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.

b) Zona de Monte. Forestal, Monte Ralo, Pastos Montanos y Roquedos.

- Usos y Actividades Constructivos.

. Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos.

. Baso-ingurunean jarri behar badira, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, basogintza-, energia- edo beste arlo bateko arrazoiak direla-eta, nahitaez lur hartzaileari lotuta egon behar dutelako.

. Planeamenduari buruzko Araudiaren 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietakoak ez badira.

. Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

c) Balio estrategiko handiko eremua.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. Gunearen osotasuna zaintzeko lurrean, lurrazpian, zuhaitzietan, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

. Aisiako jarduerak, mendi-ibilaldiak eta mendizaletasuna.

. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta, kasuan kasu, basoko jarduerak.

. Jolas eremuak.

- Eraikuntzako erabilerak eta jarduerak.

. Mintegiak eta berotegiak.

. Nekazaritzako eta urreztatze azpiegiturak.

. Nekazaritzako biltegiak.

. Lurraren erabilerarekin harremanetan dauden nekazaritza-abeltzaizako eta autokontsumoko ustiatuei lotutako eraikuntzak.

. Familia bakarreko etxebizitza lotua. Familia-etxebizitzetarako eraikinak, funtzionalki nekazaritzako ustiatuei bati lotuta badaude eta lurra lantzen duen nekazaria beti bertan bizi bada. Erabilera honetan nekazaritza ustiatueietan lehendik dauden baserrietan nekazalturismoko ostatuak eta kanpaleku bereziak egitea ere sartzen da.

. Jolas eremuetako instalazioak.

. Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren instalazioetako eta azpiegituretako eraikinak, beti ere, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

. Landa-ingurunean jarri behar badira, hain zuzen, bertan egingo diren jarduerak, zientzia-, topografia-, geografia-, irakaskuntza- edo beste arlo bateko arrazoiak direla-eta, aukeratutako kokalekuari lotuta egon behar dutelako nahitaez, edo lehen sektoreko baliabideak usiatzeko zerbitzuak direlako.

. Planeamenduari buruzko Araudiaren 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasu horietakoak ez badira.

. Hondakinik sortzen ez dutenak (edo dagokion arroko organoaren baimena aurkezten dutenak), edo estolderiaren sare orokorrean zuzenean lotuta daudenak.

. Ez higadurarik ez lurren kalitate-galerarik eragin ez badute.

. Akuiferoak babestearekin bateraezinak ez badira.

. Nekazaritzako interes bereziko industriak, titularraren ustiatuari edo ustiatuei-multzotako bati lotutakoak, eta udalerrian edo eskualdean daudenak.

d) Trantsizioko landa-paisaia.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. 1.2.1. eremuan (balio estrategiko handia) baimendutakoak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

. 1.2.1. eremuan (balio estrategiko handia) baimendutakoak.

. Edozein motatako abeltzaintza erabilerei lotutako eraikuntzak.

. Jabearen nekazaritza ustiatuegian (eskualdean egon behar dena) lortutako nekazaritzako produktuak aprobetxatzeko nekazaritza industriak, baldin baimena Nekazaritza Sailari badagokio.

. Nekazaritzako artisautzako industria.

. Familia-etxebizitzetarako eraikinak, funtzionalki nekazaritzako ustiatuei bati lotuta badaude eta lurra lantzen duen nekazaria beti bertan bizi bada. Erabilera honetan nekazaritza ustiatueietan lehendik dauden baserrietan nekazalturismoko ostatuak eta kanpaleku bereziak egitea ere sartzen da.

. Nekazaritzako ustiatuegia da merkataritzarako diren nekazaritzako produktuak ekoizten dituen unitate tekniko ekonomikoa, beti ere, enpresaburu baten –persona juridikoa nahiz fisikoa izan– ardurapean

. Que deban emplazarse en el medio forestal por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, serológicas, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a) del RPU.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

c) Zona de alto valor estratégico.

- Usos y actividades no constructivos:

. Las acciones, –sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora–, dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

. Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de educación ambiental.

. Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

. Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.

. Áreas recreativas.

- Usos y actividades constructivos.

. Viveros e invernaderos.

. Infraestructuras agrarias y de riego.

. Almacenes agrícolas.

. Edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícola-ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

. Vivienda Unifamiliar Ligada. Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquélla. Se incluyen en este uso los alojamientos turístico- agrícolas y las acampadas especiales en los caseríos existentes de explotación agrícola.

. Instalaciones de áreas recreativas.

. Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:

. Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.

. Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3 a) del RPU.

. Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Órgano de Cuenca correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.

. Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

. Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.

. Industrias agrarias de especial interés vinculadas a la explotación del titular o a un conjunto de explotaciones, situadas en el municipio o la comarca.

d) Paisaje Rural de Transición.

- Usos y actividades no constructivos:

. Los autorizados en zona 1.2.1. (Alto valor estratégico).

- Usos y actividades constructivos:

. Los autorizados en zona 1.2.1 (Alto valor estratégico).

. Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.

. Industrias agrarias, cuya autorización compete al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la comarca).

. Industria artesanal agraria.

. Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquélla. Se incluyen en este uso los alojamientos turístico- agrícolas y las acampadas especiales en los caseríos existentes de explotación agrícola.

. Se entiende por explotación agraria la unidad técnico- económica de la que se obtienen productos agrarios con fines de mercado, bajo la responsabilidad de un empresario, que puede ser persona fisi-

egonik. Ustiategiak, normalean, laneku bera eta ekoizteko baliabide berberak erabiltzen ditu.

. Komunitatearen ekipamendurako eraikuntzak eta instalazioak, baldin, horietan egiten diren jarduera bereziak direla eta, landa ingurunean jarri behar badira, baina kokagune zehatzik behar izan gabe.

e) Ur ibilguak eta masak babesteko lurzoru urbanizaezinezko eremua.

. Eremu hauetan baimenduta egongo dira uraren kontserbazioa eta kalitatea hobetu, ibilgu eta ertzen okupazioa edo aldakuntza eragotzi eta arrisku naturalen ondoriozko kalteak gutxitzen dituzten jarduketak. Halaber, uraren babeserako eta aprobetxamendurako eraikuntza eta instalazioak baino ez dira baimenduko.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. Gunearen osotasuna zaintzeko lurtean, lurrazpian, zuhaitzietan, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

. Aisiako jarduerak, mendi-ibilaldiak eta mendizaletasuna.

. - Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko jarduerak, espazioa bera babesteko kontraesanek ez badaude.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

. Arrain-haztegiak eta astazifaktoriak.

. Erabilera publikokoak eta gizarte-interesekoak diren eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, ur-inguruneari lotuta egoteagatik, aukeratutako lurzorian jarri behar direnak.

Deskribatutako eraikuntza-erabilera guztiak baimenduta daude, espazioa babesteko helburuarekin bat badatoz.

f) Kultur intereseko ondasunak eta balio arkeologikoak babesteko eremua.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. Gunearen osotasuna zaintzeko lurtean, lurrazpian, zuhaitzietan, faunarengan eta landaredian egiten diren ekintzak.

. Ikerketa eta zabalkunde zientifikoko eta ingurumenaren arloko hezkuntzako jarduerak.

. Aisiako jarduerak, mendi-ibilaldiak eta mendizaletasuna.

. Nekazaritzakoak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

. Espazioa bera babesteko direnak.

. Kulturaren (arkeologia) inguruko ikerketara, hezkuntza eta zabalkunde egiteko eraikuntzak eta instalazioak.

g) Bide-komunikazioak dauden eremuak eta haien babesa.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. Arabako Errepideei buruzko Foru Arauan baimendutakoak.

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

. Arabako Errepideei buruzko Foru Arauan baimendutakoak.

. Bidezidor eta ibilbide turistikoak (Bidegorriak-Hipika), 1/5.000 eskalako agiri grafikoetan (Lurraldearen Egitura Orokor eta Organikoa) zehaztutakoak.

. Errepideetako zerbitzu guneak eta bertako elementu funtzionalak (25/1988 Legearen 2.8 eta 21.1 artikuluen arabera).

. Tren zerbitzuak (Luiaondoko geltokia). Plan Berezia. Agiri grafikoetan mugatutako eremua.

Plan Berezia idatziko da. Plan horrek trenbideari lotutako edozein obra edo eraikuntza baimenduko du.

Plan Bereziak aurreikusiko du trenbideen gaineko oinezko pasabidea, dokumentazio grafikoan eskema gisa ageri den legez. Era berean, hiriguneraino oinezko eta ibilgailuentzako bideak egiteko soluzioa zehaztuko du, eta ibilgailuak aparkatzeko gunea aurreikusiko.

h) Olgeta gunea.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak eta jarduerak:

. Gune libreak (lorategiak, hiri inguruko parkeak etab.).

- Eraikuntzakoak diren erabilerak eta jarduerak:

. Jolas funtziorako behar direnak.

ca o jurídica. La explotación se caracteriza, generalmente, por la utilización de una misma mano de obra y de unos mismos medios de producción.

. Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.

e) S.N.U. de protección de los cursos y masas de agua.

. Las actuaciones permitidas en estas zonas deben de ser aquellas que permitan favorecer la conservación y la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de los riesgos naturales. Se establece, así mismo, que únicamente se permitan las construcciones o instalaciones para la defensa y el aprovechamiento de las aguas.

- Usos y actividades no constructivos:

. Las acciones, –sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora–, dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

. Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de 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.

- Usos y actividades constructivos:

. Las piscifactorías y astacifactorías.

. Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculados al medio acuático.

Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetivos de protección del propio espacio.

f) Zona de protección de bienes de interés cultural y valores arqueológicos.

- Usos y actividades no constructivos:

. Las acciones, –sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora–, dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

. Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de educación ambiental.

. Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

. Los agrícolas.

- Usos y actividades constructivos:

. Los dirigidos a la protección del propio espacio.

. Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación, la educación, y la divulgación cultural (arqueológica).

g) Zonas ocupadas por las comunicaciones viarias y su protección.

- Usos y actividades no constructivos:

. Los autorizados en la Norma Foral de Carreteras de Álava.

- Usos y actividades constructivos:

. Los autorizados en la Norma Foral de Carreteras de Álava.

. Senderos e itinerarios turísticos (Bidegorri-Hípica), señalados en la documentación gráfica escala 1/5.000 (Estructura General y Orgánica del Territorio).

. Las áreas de servicio de las carreteras y los elementos funcionales de las mismas (según los artículos 2.8 y 21.1 de la Ley 25/1988).

. Servicios ferroviarios (Estación de Luiaondo). Plan Especial. Ámbito delimitado en la documentación gráfica.

Se redactará un Plan Especial, autorizándose cualquier tipo de obra o edificación, directamente vinculada con el servicio del ferrocarril.

El Plan Especial contemplará el paso viario elevado sobre las vías, que esquemáticamente se ve reflejada en la documentación gráfica. Así mismo, resolverá la accesibilidad peatonal y viaria con el área urbana, previéndose una zona de aparcamiento de vehículos.

h) Zona recreativa.

- Usos y actividades no constructivos:

. Espacios libres (jardines, parques suburbanos, etc.).

- Usos y actividades constructivos:

. Los precisos para desarrollar su función recreativa.



Laudioko Lurralde Plan Partzialak Maroñoko urtegiaren ondoan proposatzen duen kanpina Kanpinen Antolamenduari buruzko uztailaren 27ko 178/89 Dekretuko arauak beteko ditu (urtegitik 200 metrora egotea).

4.- Aurreko erabilerekin eta jardueren beste, debekatutak joko dira aurreko puntuan zehaztutako erabilerekin artekoak ez diren erabilera guztiak, baita luraren edozein aldaketa ere, oso aldaketa txikia izanagatik.

Dena den, arau hauetako 68. artikuluko 1.d) eta 2.c) puntuetan jasotako ondorioetarako, aurreko puntuan adierazitako erabilerekin gain, honako beste erabilerekin ere izango dira bateragarriak:

- Familia-etxebizitza, 68. artikuluko baldintzak betetzen badira.
- Erkidegoarentzako ekipamendua, bere izaeragatik landa-eremuan kokatu behar bada.
- Eskulangintzaren eta arte produktuen industria.
- Nekazalaturismoko ostatuak (295/1988 Dekretua, Nekazaritza eta Arrantza Sailarena, nekazalaturismoko ostatu-modalitatea sortzen duena).

- Nekazaritzako ustiapenerako diren baserrietako kanpaldi bereziak (41/1981 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko kanpinen antolamenduari buruzkoa, eta aurrekoa aldatu duen 178/1989 Dekretua).

5.- Artikulu honen 3. puntuan zehaztutako erabilerekin araubidearen ondorioetarako, nekazaritza ustiatzea (nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo basogintzakoa) izango da, titularrak erantzule dela, nekazaritza produktuak lortzen diren unitate tekniko eta ekonomikoa.

Ondoko jarduerak ez dira nekazaritza ustiatzearen kontzeptuan sartuko:

- a) Animalien saltokiak, hiltegiak etab., baldin animaliak hazten ez badituzte.
- b) Nekazaritzako zerbitzuen enpresak.

### 3. KAPITULUA.- HIRIGINTZA PARAMETROAK

145. artikulua.- Eraikuntzako erabilerekin eta jardueren esleitutako hirigintza parametroak.

1.- Aurreko artikuluan aipatutako eraikuntzako erabilera eta jardueretan, landako biztanle-guneei dagozkienetan izan ezik, hirigintzako eta eraikuntzako parametro hauek bete behar dira.

a) Nekazaritza-biltegiak eta eraikinak, lur-erabilerekin zerikusia duten abeltzaintzako ustiatzei lotutakoak.

. Gehieneko eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtua.

. Lotutako azalera, gutxienez: 0,30 ULUri (urteko lan-unitateri) dagokiena, 146. artikuluko 2.b) puntuan ezarritako estandarren arabera.

- . Lurzati hartzailearen gutxieneko azalera: librea.
- . Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen %50.
- . Gehieneko solairu kopurua: 2 (BS + 1).
- . Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: 7 m.

. Gutxieneko metroak mugetara: 5 m.

. Errepideetaraino eta landa-bideetaraino utzi beharreko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Foru Aldundiak ezarritakoa. (Errepideei buruzko 20/90 Foru Araua eta Arabako Lurralde Historikoko landa-bideak erabili, kontserbatu eta zaintzeko Araudia, otsailaren 13ko 6/1995 FA).

. Abeltzaintzako ustiatzeetatik gorde beharreko gutxieneko tartea: (Eraikin berriei aplikatuko zaie; lehendik dauden eraikinak tarte txikiagoa utzita garatu ahal izango dira).

- Kontsumorako erabiliko ez diren ubideetaraino eta putzuetaraino: 50 m.

- Hornidura putzu eta iturburuetaraino eta gune babestuetaraino: 200 m.

. Baldintza estetikoek dagokienez, diseinuan zein erabilitako materialetan, eraikuntzaren ingurua errespetatuko dute, eta 128. artikuluan adierazitako irizpideei jarraituko zaie.

b) Mintegiak eta berotegiak.

- . Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen %80.
- . Gutxieneko metroak mugetara: 2 m.

El camping propuesto por el P.T.P. de Llodio junto al embalse de Maroño, cumplirá la normativa del Decreto 178/89 de 27 de julio sobre Ordenación de Camping (Separación de 200 m respecto del embalse).

4.- Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 68 puntos 1.d) y 2.c) de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Vivienda familiar, dentro de las condiciones del artículo 68.
- Equipamiento comunitario que por su naturaleza deba de emplazarse en el medio rural.
- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.
- Alojamientos turístico-agrícolas (Decreto 295/1988, del Departamento de Agricultura y Pesca, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico-agrícola).

- Acampadas especiales en los caseríos de explotación agrícola (Decreto 41/1981, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco y D. 178/1989 de modificación del anterior).

5.- A los efectos de la regulación de usos descritos en el punto 3 del presente artículo se considera Explotación Agraria (sea agrícola, ganadera o forestal) a la unidad técnico-económica de la que se obtienen productos agrarios bajo la responsabilidad de su titular.

Se excluyen del concepto de Explotación Agraria las siguientes actividades:

- a) Los comercios de animales, mataderos, etc., si no conllevan su cría.
- b) Las empresas de servicios agrarios.

### CAPÍTULO 3.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 145.- Parámetros Urbanísticos asignados a los usos y/o actividades constructivos.

1.- Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior excepto los correspondientes a los Núcleos Rurales, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

a) Almacenes agrícolas y/o edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

. Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado sobre la parcela receptora.

. Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 b) del artículo 146.

- . Superficie mínima de la parcela receptora: libre.
- . Ocupación máxima: 50% de la parcela receptora.
- . Número máximo de plantas: 2 (P.B. + 1).
- . Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m.

. Separación mínima a linderos: 5 m.

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/90 de Carreteras y Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava, N.F. 6/1995 de 13 de febrero).

. Separaciones mínimas, específicas de las explotaciones ganaderas: (Aplicable a edificios de nueva planta, las existentes podrán ser desarrolladas a una distancia inferior).

- A cursos de agua y pozos no destinados al consumo: 50 m.
- A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

. En cuanto a las condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción, siguiendo los criterios enumerados en el artículo 128.

b) Viveros e Invernaderos.

- . Ocupación máxima: 80% de la parcela receptora.
- . Separación mínima a linderos: 2 m.

. Errepideetaraino eta landa-bideetaraino utzi beharreko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Foru Aldundiak ezarritakoa. (20/1990 Foru Araua eta Landa-bideen Araudia).

c) Lurraren erabilerarekin zerikusirik ez duten abeltzaintzako ustiategiei lotutako eraikuntzak; arrain haztegiak; nekazaritzako ustiategietatik lortutako laborantzako produktuak aprobetxatzen dituzten nekazaritza industriak eta laborantzako artisautza industria; eta aurreko 144.5 artikuluko a), b) eta d) paragrafoetan adierazitako jarduerak:

- . Gehieneko eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Lotutako azalera, gutxienez: 2.000 m<sup>2</sup> lurzati bakarrean.
- . Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen %50.
- . Gehieneko solairu kopurua: 1 (b.s.)
- . Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: 5m (egin beharreko jardueragatik garaiera handiagoa bidezkoa den kasuetan izan ezik).

. Gutxienezko metroak mugetara: 10 m.

. Errepideetaraino eta landa-bideetaraino utzi beharreko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Foru Aldundiak ezarritakoa. (20/1990 Foru Araua eta Landa-bideen Araudia).

. Ur ibilguetaraino utzi beharreko tartea: 143. artikuluan adierazitako tartea gorabehera, gutxienezko tartea hirurehun (300) metrokoa izango da ur hornidurarako putzu eta iturburuetatik. Edozein modutan ere, babes perimetroa egonez gero, debekatuta dago edozein instalazio jartzea horren barruan.

. Olgeta erabilerara edo erabilerara trinkoa duten gunen babestueta eta parkeetara utzi beharreko tartea: Gutxienez berrehun (200) metroko tartea utzi behar da.

d) Familia-erakinak, funtzionalki nekazaritza-abeltzaintza-basogintzako ustiategiei lotutakoak.

- . Eraikuntza motak:
- . Etxebizitza bakarreko etxe bakartuak eta berari atxikitako eraikuntzak, 128. artikuluko ezarritako baldintzen menpe.
- . Etxebizitzari lotutako azalera, gutxienez:
- . ULU (urteko lan-unitateri) bati (1) dagokiona, 146. artikuluko 2.b) puntuan ezarritako estandarren arabera, behin norberaren kapital gisa inskribaturiko etxebizitzak kenduta.

. Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neur-tuta.

- . Gehieneko eraikigarritasuna: eraikitako 250 m<sup>2</sup>, etxebizitza erabilerarako.
- . Lurzati hartzailearen gutxienezko azalera: 2.000 m<sup>2</sup>.
- . Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen %10.
- . Gehieneko solairu kopurua: 2 (BS + 1).
- . Gehieneko garaiera hegaleraino: 5,5 m. Gehieneko garaiera: 7 m.
- . Gutxienezko metroak mugetara: 10 m.

. Errepideetaraino eta landa-bideetaraino utzi beharreko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Foru Aldundiak ezarritakoa. (20/1990 Foru Araua eta Landa-bideen Araudia).

e) Landa ingurunean egin beharreko onura publikoko edo interes sozialeko eraikin eta instalazioak:

- Errepideetako elementu funtzionalak, osasun sorospeneko postuak etab.:

- . Eraikigarritasuna: librea.
- . Lotutako azalera, gutxienez: librea.
- . Okupazioa: librea.
- . Solairu kopurua: 1 (b.s.)
- . Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko gehieneko garaiera: 7 m.

. Errepideetarainoko tartea: Arabako Foru Aldundiak ezarritakoa. (20/1990 Foru Araua eta Landa-bideen Araudia).

- . Gutxienezko metroak mugetara: 10 m.
- Gainerako eraikinak: (Erkidegoaren ekipamenduak, kirol ekipamenduak, gizarte eta kulturakoak, osasunekoak, zerbitzu publikoak, olgetakoak, ostalaritzakoak, ostatu turistikoak eta aterpetxeak). Baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Oinplano berriko eraikuntzak bakarrik ezarri ahalgo dira transiziozko landa-paisaiako eremuan. Bidezko arrazoiak daudenean ba-

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

c) Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, piscifactorias, industrias agrarias de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias, Industria Artesanal Agraria y actividades contempladas en el artículo 144.5 a) b) d) y e) anterior.

- . Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Superficie mínima vinculada: 2.000 m<sup>2</sup> en parcela única.
- . Ocupación máxima: 50% de la parcela receptora.
- . Número máximo de plantas: 1 (p.b).
- . Altura máxima a cornisa y/o alero: 5m (salvo que se justifique una mayor en función de la actividad a desarrollar).

. Separación mínima a linderos: 10 m.

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

. Separación a cauces de agua: independientemente de las separaciones contempladas en el artículo 143, se establece una separación mínima a pozos y manantiales de abastecimiento de trescientos (300) metros, y prohibiéndose en cualquier caso el establecimiento de la instalación en el perímetro de protección cuando este exista.

. Separación a espacios protegidos y parques de uso intensivo o recreativo: Se establece una separación mínima de doscientos (200) metros.

d) Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a explotación agraria-ganadera-forestal.

- . Tipos edificatorios:
- . Casas aisladas de una vivienda y edificaciones auxiliares, dentro del cumplimiento de las condiciones del artículo 128.
- . Superficie mínima vinculada a la vivienda:
- . La correspondiente a una (1) U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 b) del artículo 146, una vez deducidas las viviendas inscritas como capital propio.
- . Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, medida sobre la parcela receptora.

. Edificabilidad máxima: 250 m<sup>2</sup> construidos para el uso de vivienda.

- . Superficie mínima de la parcela receptora: 2.000 m<sup>2</sup>.
- . Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.
- . Número máximo de plantas: 2 (P.B. + 1).
- . Altura máxima a alero: 5,5 m. Altura máxima: 7 m.

. Separación mínima a linderos: 10 m.

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

e) Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

- Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario, etc.:

- . Edificabilidad: libre.
- . Superficie mínima vinculada: libre.
- . Ocupación: libre.
- . Número de plantas: 1 (p.b).
- . Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m.

. Separación a carreteras: la establecida por la Diputación Foral de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

- . Separación mínima a linderos: 10 m.
- Resto de edificaciones: (Equipamientos Comunitarios, deportivos, socioculturales, sanitarios, servicios públicos, recreativos, usos terciarios de Hostelería, Alojamientos Turísticos y Albergues). Se cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las edificaciones de nueva planta, exclusivamente podrán implantarse en la zona de "Paisaje Rural de Transición". Solo en los

karrik baimenduko dira balio estrategiko handiko eremuan, Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza Sailak aurretiaz txostena emanda.

2. Lehendik dauden erkidegoarentzako ekipamenduetan eta nekazalturismoko ostatuetan handitze obrak egin ahal izango dira.

3. Telekomunikazioetako antena eta ekiptoak edo horien antze-koak edozein lur motatan ezarri ahal izango dira, erabilera publikoaren edo gizarte interesaren deklarazioa eginez gero.

4. Oinplano berriko obra guztietan, erabilera publikoaren edo gizarte interesaren deklarazioa egin ondoren, Arabako Foru Aldundiaren baimena beharrezkoa izango da, Lurzoruaren Legearen 43.3 artikulua xedatu bezala. Frogatu beharko da garatu beharreko jarduera ezinbestez lotuta egon behar dela aukeratutako lurrekin.

5. Eraikitakoa 1.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, Arau hauen 147. artikulua aurrekusten duen planeamendu berezia idatzi beharko da.

- . Gehieneko eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Lotutako azalera, gutxienez: 5.000 m<sup>2</sup>, lurzati bakarrean.
- . Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen %10.
- . Gehieneko solairu kopurua: 2 (BS + 1)
- . Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera, gehienez: 7 m.
- . Eraikinen artean utzi beharreko tartea: 10 m.
- . Gutxienezko metroak mugetara: 10 m.
- . Errepideetaraino eta landa-bideetaraino utzi beharreko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Foru Aldundiak ezarritakoa. (20/1990 Foru Araua eta Landa-bideen Araudia).
- Errepideetako zerbitzuguneak:
- . Eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Lotutako azalera, gutxienez: 5.000 m<sup>2</sup>, lurzati bakarrean.
- . Eraikinek eta markesinek estalitako azalera, gehienez: lurzati hartzailearen %20.
- . Gehieneko solairu kopurua: 3 (BS + 2).
- . Erlaitzera edota teilatu-hegalera bitarteko garaiera, gehienez: 10 m.
- . Errepideetaraino eta landa-bideetaraino utzi beharreko tartea: Arabako Lurralde Historikoko Foru Aldundiak ezarritakoa. (20/1990 Foru Araua eta Landa-bideen Araudia).
- . Gutxienezko metroak mugetara: 10 m.

2.- Aurreko atalean adierazitako parametroak hirigintzako erabilera edo jarduera baimendu bakoitzari dagozkio. Beraz, elkarrekin bateragarriak diren hainbat erabilera egon daiteke lurzati batean, baldin eta guztira gehieneko muga hauek betetzen badira:

- Nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiatzei lotutako erabilera:
- . Gehieneko eraikigarritasuna: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzati hartzailearen gainean neurtua.
- . Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen %50.
- Onura publikokoak edo gizarte-interesekoak diren eraikinei edo instalazioei lotutako erabilera, kanpinak izan ezik.
- . Gehieneko eraikigarritasuna: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Gehieneko okupazioa: 10 %.
- Zerbitzuguneak: aurreko puntuan adierazitakoak.

146. artikulua.- Eraikuntzako erabilerei eta jardueri dagozkien beste baldintza batzuk.

1.- Aurreko parametroez gain, eragindako kasu bakoitzean, hurrengo baldintzak edo betebeharrak eskatuko dira:

- a) Plan berezia idatzi beharko da.
  - Maroñoko urtegiko olgeta gunearen antolamendua.
  - Luiaondoko Trenbide Zerbitzuko gunearen antolamendua. Geltokia.
  - Kultur intereseko ondasunak babesteko lurzoruaren barruan, Kexaako monumentu-multzoaren antolamendua.
  - Landa ingurunean kokatu beharreko erabilera publikoko eta gizarte intereseko eraikuntzak, eraikitako azalera 1.000 m<sup>2</sup> karratutik gorakoa bada.

b) %12 baino gehiagoko malda duten lurzatiatan egin beharreko proiektu teknikoetan, lurrag mugitu behar izanez gero, azterketa teknikoak egin behar dira; hain zuzen ere, lurrag egonkortasunerako eta higikortasunerako eragin kaltegarriak ez dela izango ziurtatzen duten azterketa teknikoak.

casos justificados, previo informe del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco, podrá autorizarse en zona "Alto Valor Estratégico".

2. Podrán realizarse ampliaciones sobre los equipamientos comunitarios y alojamientos turístico-agrícolas existentes.

3. Los equipos o antenas de telecomunicación o similares, podrán instalarse en cualquier tipo de suelo, previa declaración de utilización pública e interés social.

4. En todos los casos, previa declaración de utilidad pública o interés social, para acometer una obra de nueva planta o ampliación, se exigirá tramitar la autorización ante la Diputación Foral de Álava, mediante el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, debiendo demostrarse que la actividad a desarrollar exige ineludiblemente la vinculación con el terreno receptor elegido.

5. Si el conjunto edificado supera los 1.000 m<sup>2</sup>, construidos deberá redactarse el planeamiento especial previsto en el artículo 147 de estas Normas.

- . Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup>, en parcela única.
- . Ocupación máxima: 10% sobre parcela receptora.
- . Número máximo de plantas: 2 (P.B. + 1).
- . Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.
- . Separación entre edificios: 10 m.
- . Separación mínima a linderos: 10 m.
- . Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).
- Áreas de Servicio de carreteras:
- . Edificabilidad: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Superficie mínima vinculada: 5.000 m<sup>2</sup>, en parcela única.
- . Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20% sobre parcela receptora.
- . Número máximo de plantas: 3 (P.B. + 2).
- . Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.
- . Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).
- . Separación mínima a linderos: 10 m.

2.- Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:
- . Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre parcela receptora.
- . Ocupación máxima: 50% sobre parcela receptora.
- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social, excepto campings.
- . Edificabilidad máxima: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Ocupación máxima: 10 %.
- Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 146.- 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) Precisarán de la redacción de un Plan Especial.
  - La ordenación de la Zona Recreativa del Embalse de Maroño.
  - La ordenación de la Zona de Servicio Ferroviario de Luiaondo Estación.
  - Dentro del suelo de Protección de Bienes de Interés Cultural, la Ordenación del Conjunto Monumental de Quejana.
  - Cuando las edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, superen 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida.

b) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12%, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

## c) Finken itxiturak baimentzeko baldintzak:

- Bideetatik itxiturara dagoen atzeraemanguneak Arabako Lurralde Historikoko Errepideei buruzko 20/90 Foru Arauak ezarritakoa beteko du, baita Arabako Lurralde Historikoko landa-bideen erabilerrari, kon-tserbazioari eta zainketari buruzko Araudiak ezarritakoa ere.

- Ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrokutatzeke arriskurik badago.

- Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

- Ez dute galaraziko nekazaritzako makinak igarotzea eta halako makinak garraiatzea, Arabako Foru Aldundiaren ohiko arauak bezatez egiten bada.

- Testu honetako 144. artikuluan baimendutako erabilerei lotuta ez dauden lurzatiak itxi nahi direnean, ohiko erara taketez eta burdin hariz eginak eta gehienez ere 1,20 m garai izango dira. Beraz, debekatuta dago edozein motatako zapatak, zokalo eta harrizko murrak, metalezko sareak, sare plastifikatuak eta abar. Erabilera horiei lotutako lurzatietan, ardie, plastifikatu gabeko abeltzaintza sarea erabili ahal izango da, egurrezko zutoinen gainean. Gehieneko garaiera 2,00 metrokoa izango da. (138.4 artikulua).

d) Minda sortzen duten ustiatzekiek, ustiapen motaren arabera, simaurtegiak edo biltegitratzeko andela iragazgaitzak izan behar dituzte, zirkuitu itxiaren bidez ustiatzearekin konektaturik. Simaurtegi edo andela horiek zazpi (7) hilabeteko hondakinak gordetzeko adinako edukiera izan behar dute, gutxienez. Euri urak behar bezala hustu behar dira, hondakin urekin eta simaurrekin nahasi gabe. Putzu iragazleak, gainezkabeak edo kolektore edo ubideetara irteera zuzenak dituzten beste irteera guztiak debekatuta daude.

Minda metatzeko biltegia eraikitzeke aukerarik ez dagoenean, ustiatzean beharrezko aldaketak egin beharko dira, ekoizitako hondakina batez ere solidoa izan dadin. Horretarako, lastoaz likidoak zurgatuko dira, edo antzeko metodoen bat erabili. 390/98 Dekretua, abenduaren 22koa eta 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa.

e) Jabari publiko hidraulikoa kutsatzeko edo hondatzeko arriskua dakarten espediente guztietan, obretarako lizentzia eman aurretik, baimen hau aurkeztu beharko da: Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudiko 245. artikuluan araututa dagoen hondakina isurtzeko baimena.

f) Orobat, espediente guztietan, sortzen diren eragin kaltegarriak albai gehien gutxitzea eta lehengoratzea bermatzen duten neurri zuzentzaileen proiektua aurkeztu beharko da.

g) Ingurumenaren gaineko eraginaren baterako edo banakako ebaluazioa Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra ezarritakoaren arabera egingo da.

h) Uraren ibilgu naturaletan obrak egiteko lizentzia lortzeko, baldintza hau bete beharko da, obra horiek arrain-espezieen joan-etorri libreari eragin diezaioketenean: espezie horien gaineko eragin kaltegarriarik ez dagoela ziurtatzen duten azterketak aurkeztea. Bestela, albo-ubideak edo eskalak eraiki beharko dira, neurri zuzentzaile gisa.

i) Gerta daiteke arkeologia, paleontologia, mineralogia, historia edota, oro har, geologia edo kultura aurkikuntzak izatea, halako ondatsunetarako egoki ez diren zehaztapenak dituzten zonetan. Halakorik gertatuz gero, aginpidea duen erakundeak erabaki ondoren, kautelazko neurri gisa, etenda geratuko dira eragindako lurretan esku hartzeko baimenak. Eta etenda jarraituko dute, harik eta hirigintzako arauak aldatuta planeamendua egoera berrira egokitu arte, edo aldakuntza hori interes orokorren kontrakoa izateagatik ukatu arte. Halako aurkikuntzak berehala jakinarazi behar zaizkie haiek egiaztatzeko, babesteko edo ustiatzeko aginpidea duten erakundeak.

j) Izadiak nahiz gizakiak eraginda, lur eremu bat zona jakin batekoa izatea dakarten baldintzak galduz gero, gertaera hori ez da nahikoa arrazoi izango kalifikazio hori aldatzeko. Aitzitik, hasierako egoerara lehengoratzeke neurriak gauzatu beharko dira.

k) Turismoko kanpalekuen kasuan, kanpaldietako beharrian kolektiboak asetzea helburu duten eraikuntzak baino ez dira baimenduko. Debekatuta daude gainerako guztiak, besteak beste: bide bereziak es-

c) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

- El retranqueo del cerramiento respecto a los viales cumplirá lo establecido en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

- No podrán impedir la circulación de la fauna de ambos sentidos.

- Permitirán el paso y transporte de maquinaria agrícola según la reglamentación al uso de la Diputación Foral de Álava.

- Los que pretendan cercar parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el artículo 144, responderán al tipo tradicional de estaca e hilo alambre de 1,20 m de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier tipo de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, malla plastificada, etc. Los de parcelas vinculadas a dichos usos responderán al tipo de malla ganadera sin plastificar, sobre postes de madera, de altura máxima 2,00 metros. (artículo 138.4).

d) Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en siete (7) meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Se prohíbe la instalación de pozos filtrantes, aliviaderos, o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias, de modo que el residuo producido sea fundamentalmente sólido, mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares. Decreto 390/98 de 22 de diciembre y Decreto 165/1999 de 9 de marzo.

e) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

f) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

g) La evaluación conjunta o individualizada de impacto ambiental, se realizará mediante las previsiones y procedimientos señalados en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

h) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

i) 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.

j) 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.

k) En el caso de los Campamentos de Turismo sólo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las de-

katzen dituzten eraikuntza garraigarriak (moduluak edo mobilhome-ak).

Salerosketa bidez edo lurzatiaren gaineko erabilera eta gozamen eskubideak dakartzen edozein tituluren bidez lurrak edukiz gero, lur horiek ez dira turismoko kanpalekutatat edo kanpintzat hartuko.

l) Lur mugimenduak, oro har, debekaturik daude, baita estaldura, betetzea, terrazatzea edo ur-ibilgu natural edo ibarbideen ubideztatzea ere.

2.- Familia-erakinetan eta nekazaritzako eta abeltzaintzako ekoizpen-prozesuei lotutakoetan, baldintza berezi hauek hartuko dira kontuan:

a) Eraikin batean obretarako baimena eta lizentzia eskatzen direnean, ustiatetik titularrak edota etxebizitza izango denaren erabiltzaileak honako agiriok aurkeztuko dituzte:

- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren ziurtagiria. Bertan deskribatuta egongo dira ustiategiaren berezko kapitalak, datu hauek zehaztuta:

. Lurraldeko kapitala: lurzoruen deskribapena eta hektarea-kopurua.

. Ustiatetik eraikinak eta instalazioak: deskripzioa, eraikitze urtea eta euretako bakoitzean eraikitako azalera.

. Makineria eta ekipoak: deskribapena eta kopurua.

. Aziendak: mota bakoitzaren deskribapena eta kopuruak.

. Lanean diharduten familiakoak eta soldatapeko langileak: egunak eta ULUak.

. Familiako langileen izenak eta titularrarekin edo enpresaburuarekin duten senidetasuna.

- Lotutako lurzatiak alokatzen bada, lurzati horren titularrak berriaz onartzea. Ustiategiari atxikitako lurzati oro, zona-banaketa edozein dela ere, gutxieneko azalera zehazterakoan honen barruan sartu ahal izango da.

- Familia-etxebizitza eraikitzen bada, etxebizitzaren erabiltzaile izango denaren izena eta gaur egungo etxebizitzari emango zaien erabilera.

- Jabetza Erregistroko idazpena, ukitutako lurzatiek eraikin berriekin duten loturari buruzkoa.

b) Lur azalaren edo abelburuen estandarrak urteko lan unitate bakoitzeko, ustiaketa mota bakoitzaren arabera, Nekazaritza eta Arrantza Sailak 2001eko uztailaren 18ko Aginduan zehaztutakoak izango dira.

Ustiaketa mistoa denean edo laborantza bat baino gehiago denean, urteko lan-unitateen kopurua guztira zein den zehazteko, mota bakoitzaren unitateak batuko dira.

c) Honako eraikuntza hauek ustiategiaren beste lurzati batzuei atxikitzea izango dute, beste udalerrri batean egonda ere: nekazaritza-biltegiak, luraren erabilerekin zerikusia duten abeltzaintzako ustiategiari lotutako eraikinak, eta luraren erabilerekin zerikusia duen nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiategi bati lotutako etxebizitzak.

Horrelakoetan, obra-lizentzia eman aurretik, Lurzoruen Legearen testu bateginak 221. artikuluan xedatutakoa aplikatuz, Jabetza Erregistroan idatziko dira honako hauek: eragindako partzelek eraikin berriekin duten lotura eta lurzati horietan erabilera agortua eraikitzeko ezintasuna. Horretarako, erregistroko ziurtagiriaren oharpenaren kopia bat eman beharko da.

d) Erabilera publikoko eta gizarte-intereseko eraikinei lotutako etxebizitzak horien lurzati hartzaileetan kokatu beharko dira, eta erabilera zerbitzari moduan hartuko dira. Beraz, eraikin honen parametroak – eraikigarritasuna, luraren okupazioa, eta abar – erabilera nagusiaren barruan sartuko dira.

3.- Nekazaritzako industriari udal obren baimena emateko nahitaezko baldintza izango da aldez aurretik Eusko Jaurlaritzaren Nekazaritza Saileko Nekazaritza Industrien Erregistroan izena emana duelako agiria aurkeztea.

147. artikulua. Erabileren eta jardueren ezarpena Planeamendu Bereziaren bidez.

1.- Testu honetako 146. artikuluan adierazitako erabilerekin gain, HPako 76.3 artikuluan zehaztutako helburuetarako beste plan berezi batzuk idatz daitezke, beti ere hurrengo baldintzak betetz:

a) Eraikuntzen ezarpena arautzen dutenean, arau hauen 146. artikuluan adierazitako hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

más, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales.

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compra-venta o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

l) Quedan prohibidos los movimientos de tierra en general, así como la cobertura, relleno, aterrazamiento o encauzamiento de cauces y/o vaguadas naturales.

2.- En los edificios de vivienda familiar y en los vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el titular de la explotación y/o el usuario de la futura vivienda presentarán la siguiente documentación:

- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

. Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.

. Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción, y superficie construida de cada uno de ellos.

. Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.

. Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.

. Mano de obra empleada, familiar y asalariada: días y U.T.A.

. Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación. Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar, nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales.

- Anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán las señaladas en la Orden de 18 de julio de 2001, del Departamento de Agricultura y Pesca.

Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d) Las viviendas vinculadas a los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros de edificabilidad, ocupación, etc. estarán incluidos dentro del uso principal.

3.- Para la concesión de la licencia municipal de obras a una industria agraria será requisito imprescindible la acreditación de su inscripción previa en el Registro de Industrias Agrarias del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco.

Artículo 147.- Implantación de usos y actividades mediante Planeamiento Especial.

1.- Además de los usos señalados en el artículo 146, podrán redactarse otros Planes Especiales, dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del RPU, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 146 de estas Normas.

b) Jarduerak ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio prozeduraren mende jarriko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurugiroa babesteari buruzko otsailaren 27ko 3/1993 Legeak xedatzen duenaren arabera.

c) 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 jarduerak.

. Erabilerearen edo jardueraren izaerarengatik eta kokapen zehatz baten ezaugarriengatik, nahitaez kokapen horretan ezarri behar izatea.

. Erabilerearen edo jardueraren beraren baldintza teknikoak direla kausa, hautatutako kokapen zehatzean ezarri behar izatea eta ezinezko izatea babes maila apalagoko beste zona batzuetan ezartzea.

2.- Edonola ere, interes ekonomikoa duten gaiak ustiatzeak eta garatzeak, instalazio osagarriek edo artikulua honetan xedatzen diren beste batzuek organo edo administrazio eskudunaren ebazpena eta zehaztapenak beteko dituzte. Organo hauek ekarritako arrazola aztertuko dute; eta, aldeko balioespena izanez gero, onetsiko dute, eta balioespena aurkakoa bada, atzera botako dute.

3.- Telekomunikazioetako azpiegiturak lur urbanizaezinetan instalatu behar dira, eta beharrezkoa izango da Ingurumen Sailak txostena ematea, ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio prozedura arautzen duen uztailaren 22ko 183/2003 Dekretua betetze aldera.

#### 4. KAPITULUA.- LANDA-GUNEAK

148. artikulua.- Landa-guneko lurzoru urbanizaezina.

Definizioa eta aplikazio eremua.

Arau hauen ondorioetarako eta martxoaren 6ko 5/1998 Legearen arabera, landa-gunea da lurzoru urbanizaezina duen gunea. Gune horretan lehendik gutxienez 6 baserri egon behar dira multzokatuta espazio publiko baten inguruan. Espazio honek ematen die izaera eta ez da hirizat hartuko 30 etxebizitza aurreikusitako ezean.

Ordenantza hau honako landa-gune hauetan aplikatuko da: Agiñaga, Añes, Etxegoien, Lejarzo, Luxo, Llanteno (Petiz auzoa), Llanteno (Iñorza auzoa), Madaria, Maroño, Menagarai (Jauregi auzoa), Menoio, Opellora/Costera, Olabezar, Kexaa, Salmanton, Sojo eta Zuaza (Zerrabe auzoa).

Eremu hauek dokumentazio grafikoa zehazten dira 1/1.000 eskalan.

Lurzatiaren baldintzak.

Lur-zatikatzak.

Gune hauek zehaztutako eremuan lurzati bantzeak eta bantzeak baimentzen dira, honako baldintza hauek betez gero:

1. Banantze orotan, ateratzen diren lurzatiek 1.500 m<sup>2</sup> izango dituzte gutxienez. Olabezarren eta Etxegoienen, berriz, 2.000 m<sup>2</sup>.

2. Sorturiko lurzatiak itxurari buruzko gutxienezko baldintzak bete beharko dituzte eta lehendik dauden eraikinei lotutako eraikigarritasun-koefizientea izango dute.

3. Eraikigarritasunari dagokionez, bakarrik zenbatuko dira gunearen barruan dauden azalerak.

4. Lur-zatikatzak txikiagoak baimendu ahalko dira (1.500 m<sup>2</sup> eta 2.000 m<sup>2</sup> Olabezar eta Etxegoienen), baldin eta mugakidea den fincarekin bat egitera bideratuta badago.

5. Azalera gutxiago edo irregularra den edozein lurzati eraikiezina izango da, artikulua honek ezarritako parametroak betetzen dituen eraikin bertan egiterik ez badago. Eraikiezin kategoriari eutsiko dio mugakidea den beste lurzati batekin bat egin eta izaera hori galdu arte.

Gutxienezko lurzati eraikigarria.

Familia bakarreko etxebizitzaren erabilerearako, gutxienezko lurzati garbia 800 m<sup>2</sup> -koa izango da, sarbidea edukiko duena jabari publiko bide batera (10 m zabal). Olabezarren eta Etxegoienen gutxienezko lurzati 1.500 m<sup>2</sup>-koa izango da.

b) Las actuaciones se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con la Ley 3/1993 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

c) Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno/s de estos motivos:

. Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.

. Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.

. Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

2.- En cualquier caso la explotación y desarrollo de sustancias de interés económico, instalaciones complementarias u otras contempladas en el presente artículo, quedarán condicionadas a la resolución y determinaciones del órgano o administración competente, quién analizará la justificación aportada y lo estimará en el caso de que la valoración sea positiva, y lo denegará en el caso de que la valoración sea negativa.

3.- La instalación de infraestructuras de telecomunicaciones, deberá en el suelo no urbanizable, ser informada por el Departamento de Medio Ambiente, a efectos del cumplimiento del Decreto 183/2003 de 22 de Julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

#### CAPÍTULO 4.- NÚCLEOS RURALES

Artículo 148.- Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.

Definición y ámbito de aplicación.

De acuerdo con la Ley 5/1998 de 6 de marzo, a los efectos de estas Normas, se considera núcleo rural a un área de suelo no urbanizable, definida como una agrupación de población existente con al menos seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, no susceptible de ser considerada como urbana al no superar en sus previsiones de crecimiento las 30 viviendas.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza de zona, se extiende a los núcleos siguientes: Aguiñaga, Añes, Etxegoien, Lejarzo, Lujo, Llanteno (Bº Petiz), Llanteno (Bº Iñorza), Madaria, Maroño, Menagarai (Bº Jauregi), Menoio, Opellora/Costera, Olabezar, Quejana, Salmanton, Sojo y Zuaza (Bº Zerrabe).

Estos ámbitos se detallan en la documentación gráfica escala 1/1.000.

Condiciones de parcela.

Parcelaciones.

En el ámbito delimitado de los núcleos, se autorizan agrupaciones y segregaciones de las parcelas existentes cumpliéndose las siguientes condiciones:

1. En toda segregación, las parcelas resultantes alcanzarán, como mínimo, 1.500 m<sup>2</sup>. En Olabezar y Etxegoien esta superficie se amplía a 2.000 m<sup>2</sup>.

2. Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones mínimas de forma, así como el coeficiente de edificabilidad vinculado a los edificios existentes, en relación con su uso específico.

3. A efectos de edificabilidad, solo serán computables las superficies incluidas en la delimitación del núcleo.

4. Podrá autorizarse una segregación inferior a 1.500 m<sup>2</sup> (2.000 m<sup>2</sup> en Olabezar y Etxegoien) si está dirigida a su posterior agrupación con una finca colindante, dentro del cumplimiento de los anteriores apartados.

5. Toda parcela en la que debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar una edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, tendrá consideración de inedificable, hasta que su agrupación con una parcela colindante haga desaparecer las causas referidas.

Parcela mínima edificable.

Para el uso de vivienda unifamiliar, la parcela mínima neta se establece en 800 m<sup>2</sup>, que dará frente a una vía de acceso, de dominio y uso público en 10 m de anchura. En Olabezar y Etxegoien la parcela mínima será de 1.500 m<sup>2</sup>.

Inskribatu ahal izango da 20 m-ko diametroa duen zirkunferentzia.

Lurzatiko bakarrik eraiki ahal izango da bizitegi eraikin bakarra.

128. artikuluko irizpideei jarraituz, eraikinaren atal nagusia mota finko honetakoa izan beharko da: oinplano karratua edo angeluzuzena duen etxea, solairu batekoa edo biko, gutxienez 8 m-ko aldea eta gehienez 25 m-koa duena, eta solairu bakoitzeko gehienez 250 m<sup>2</sup>-ko eta gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia duena.

Mugetarainoko tartearak hurrengo artikuluan zehaztuko dira. Hala ere, baldintza hori bete beharra kendu ahal izango da, mugakideak diren bi jakabek eraikin baten proiektua batera aurkeztuz gero.

Kasu horretan, parekatutako familia bakarreko etxebizitza sortuko da eta eraikin osoa gorputz nagusi bakarra bihurtuko da.

Agiri grafikoetan datozen datuak orientaziozkoak dira. Bertan agertzen dira lurzatioko etxebizitza kopurua, egin daitezkeen lur-zatitzeak eta eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua. Horiek erabili dira gune bakoitzeko aurreikusitako gehieneko hazkundera zenbatu eta justifikatzeko. Ordezko Arau hauen ondorioetarako, aplikagarriak dira lurzati bakoitzaren azalera egiazatuak, eraikigarritasunari, gutxieneko lurzatiari, mugetarainoko tarteari eta abarrekoiei buruz eremu bakoitzerako aurreikusitako parametroei dagokienez.

Lurzatia okupatzeko baldintzak.

149. artikulua.- Nahitaezko atzeraemanguneak.

Eraikuntzaren gutxieneko atzeraemangunea 5 m-koa izango da alboko mugetatik eta aurreko mugatik. Salbuetsita daude eraikuntza lagungarriak eta aurreko artikuluan datorren kasua.

Atzeraemangunea handiagoa izango da ondoko kasu hauetan:

a - Eraikuntza nagusiko estalkiak lau isurki ez baditu eta gailurrak 7 metrotik gorako garaiera badu, gailur-fatxadari dagokion atzeraemangunea bi metro handiagoa izango da.

b - Alboko lurzattia edo lurzatiak finkatuta egonez gero, eraikuntza nagusien arteko distantzia haien teilatu-hegalen garaieren baturaren erdia izango da gutxienez.

Aurreko mugaraino honako tarte hauek utziko dira:

A.- Errepide eta bideen babesaren herriak zeharkatzen dituzten tarreetan.

(Bidearen ardatzerainoko distantziak).

Landa-gunea	Errepidea	IMD (2001)	Lurzatiaren itxitura	Eraikuntza-lerroa
Aguinaga	A-4613	140	8,50	11,50
Añes	Landa-bidea		(Gutx. 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)
Etzegoien	Landa-bidea	(Gutx. 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)	
Lejarzo	A-4622	40	8,50	11,50
Luxo	A-4619	169	8,50	11,50
Llantenno (Petiz auzoa)	Landa-bidea		(Gutx. 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)
Llantenno (Inorza auzoa)	A-3634	272	8,50	11,50
Madaria	A-4615	220	8,50	11,50
Maroño	A-4612	220	8,50	11,50
Jauregi auzoa	Landa-bidea		(Gutx. 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)
Menoio	A-4618	184	8,50	11,50
Olabezar	A-4609	930	8,50	13
Kexaa	A-3626	324	8,50	11,50
Salmantón	A-4614	52	8,50	11,50
Sojo	A-4624	304	8,50	11,50
Zuaza (Zerrabe auzoa)	A-3641	985	8,50	13

\* Landa-bideetan Udalak lurzatiaren itxitura definituko du aurreko mugaren gainean, ardatzetik 3,50 m-ra gutxienez. Kasu horretan eraikuntza-lerroa lehendik dagoen jabari publikotik 3 m-ra egongo da.

B.- Erabilera eta jabari publikoko barne bideak.

Bide publikora lurzatiak izango duen itxitura Udalak definituko du, 39 eta 40. artikuluen arabera eta kasu bakoitzeko baldintza zehatzen arabera.

138.2. artikuluan ezarritako irizpidearen arabera, bide publikora lurzatiak duen aurrealdea itxi ahal izango da harlangaitz tradizionala erabilita. Itxitura horrek 1 m-ko garaiera izan dezake gehienez.

Beharrezkoa izanez gero, jabetzaren mugan atzeraemangunea egingo da. Kasu horretan, lurzattia zenbatzeari begira, ekarritako lur-

Será inscribible una circunferencia con diámetro de 20 m.

Por parcela solo podrá edificarse un único edificio residencial.

Siguiendo los criterios del artículo 128, el cuerpo principal del edificio deberá responder al siguiente tipo fijo: Casa de planta cuadrada o rectangular, de una o dos plantas, con 8 m de lado mínimo y 25 m de máximo, así como 250 y 100 m<sup>2</sup> construidos de superficie máxima y mínima por planta.

Las distancias de separación a linderos establecidos en el artículo siguiente, podrán ser dispensadas si dos propietarios colindantes, presentan conjuntamente el proyecto de un edificio.

Este caso dará lugar a una vivienda unifamiliar pareada y el conjunto del edificio a un único cuerpo principal.

Los datos aportados en la documentación gráfica, respecto del número de viviendas existentes por parcela, posible segregación, y el número de viviendas de posible edificación tienen carácter orientativo, y se han utilizado para cuantificar y justificar el crecimiento máximo previsto para cada núcleo. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, será de aplicación las superficies contrastadas de cada parcela, en relación con el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad, parcela mínima, distancia a linderos, etc., previstos para cada zona.

Condiciones de ocupación de parcela.

Artículo 149.- Retranqueos obligatorios.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos laterales y testero, será de 5 m, salvo las edificaciones auxiliares y la excepción señalada en el artículo anterior.

Este retranqueo establecido deberá aumentarse en los siguientes casos:

a - Si la cubierta de la edificación principal no posee cuatro aguas y la cumbre supera los 7 metros, el retranqueo correspondiente a la fachada de cumbre aumentará en dos metros.

b - En el caso de que la parcela o parcelas adyacentes se encuentren consolidadas, la separación entre edificaciones principales será como mínimo la semisuma de sus correspondientes alturas de alero.

Respecto al lindero frontal, guardará las siguientes distancias:

A.- Protección de carreteras y caminos en travesías de población.

(Distancias referidas al eje del vial).

N. Rural	Carretera	IMD (2001)	Cierre de Parcela	Línea de edificación
Aguinaga	A-4613	140	8,50	11,50
Añes	Camino rural		(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde D. Púb)
Etzegoien	Camino rural	(Mini. de 3,50 al eje)	3 m (desde D. Púb)	
Lejarzo	A-4622	40	8,50	11,50
Luxo	A-4619	169	8,50	11,50
Llantenno (B° Petiz)	Camino rural		(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde D. Púb)
Llantenno (B° Inorza)	A-3634	272	8,50	11,50
Madaria	A-4615	220	8,50	11,50
Maroño	A-4612	220	8,50	11,50
B° Jauregi	Camino rural		(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde D. Púb)
Menoio	A-4618	184	8,50	11,50
Olabezar	A-4609	930	8,50	13
Quejana	A-3626	324	8,50	11,50
Salmantón	A-4614	52	8,50	11,50
Sojo	A-4624	304	8,50	11,50
Zuaza (B° Cerrabe)	A-3641	985	8,50	13

(Ver anexo Secciones Viarias)

\* En los caminos rurales el Ayuntamiento definirá el cierre de parcela sobre el lindero frontal, con un mínimo de 3,50 m al eje. La línea de edificación se fija en este caso a 3 m desde el Dominio Público existente.

B.- Viales interiores del núcleo de uso y dominio público.

El cierre de parcela al frente de la vía pública, será definido por el Ayuntamiento, de acuerdo con los arts. 39 y 40 y las condiciones particulares de cada caso.

De acuerdo con el criterio mantenido en el artículo 138.2, el frente de parcela a vía pública podrá cerrarse hasta 1 m de altura con mampostería tradicional.

Si fuese necesario se realizará un retranqueo sobre el límite de propiedad, y en este caso, a efectos de cómputo de parcela, se to-

zatiaren azalera gordina hartuko da aintzat. Erabilera eta jabari publikorako laga beharreko aurrealdea Udalak ezartzen dituen baldintzen arabera urbanizatuko da.

Lurzatiaren itxitura honek kontuan izango ditu ondoko finketako lerrokadura eta itxiturak eta 128. artikuluan ezarritako baldintza estetikoak. Edozein kasutan, bermatu egingo da eremu publikoan oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbideak 7 m zabal izatea gutxienez. Ez da eskatzen eraikuntzaren atzeraemangunerik, lurzatiaren itxiturari dagokionez.

C.- Ur ibilgu eta masen babesa.

Oro har, ondoko atzeremanguneak errespetatuko dira:

- III. maila: 20 metro.
- II. maila: 16 metro.
- I. maila: 12 metro.
- 0 maila: 12 metro.
- 00 maila: 5 metro.

Añes, Etxegoien eta Llanteno (Inortza auzoa) landa-guneetan edozein eraikuntza egin aurretik uholdeei buruzko azterlana egin behar da. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saileko Uren Zuzendaritzak txostena emango du obra lizentziari buruz.

150. artikulua.- Eraikigarritasun baldintzak.

Eraikigarritasun koefizientea hauxe izango da nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiatzei lotutako eraikin bakartuetan: eraikitako 0,30 m<sup>2</sup> lurzati gordinaren m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Eraikigarritasun koefizientea hauxe izango da bizitegi-erabilere-tarako: eraikitako 0,25 m<sup>2</sup> lurzati gordinaren m<sup>2</sup> bakoitzeko. Olabezarren eta Etxegoien koefizientea ondokoa izango da: eraikitako 0,20 m<sup>2</sup> lurzati gordinaren /m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Lurzatiaren azalera osoa eraikin bakoitzaren azaleraren proportzionala izango da, bere eraikigarritasun koefiziente zehatzarekin bat.

Eraikuntzaren baldintzak.

151. artikulua.- Eraikinen tipologiak.

Eremu honetan familia bakarrek etxebizitzetarako eraikin bakartuak egin ahal izango dira, baita familia bakarrek etxebizitzetarako binakako eraikinak ere (mugakideen arteko akordioa izanez gero, eta gorputz nagusi bakarrekin).

128. artikuluko 1.6 idatz-zatian zehaztutako eraikuntza lagun-garriak ere eraiki ahal izango dira.

152. artikulua.- Gehieneko garaiera.

Eremu honetan oinplano berriko eraikuntzetarako gehieneko solairu kopurua bi (2) izango da (beheko solairua barne).

Baimenduta dago estalkipearen aprobetxamendua hirugarren solairu gisa.

128. artikulua zehaztutako baldintzen arabera, soto eta erdisotoak baimentzen dira.

Estalkipeko azalera zenbatuko da gehieneko eraikigarritasunari dagokionez, 1,5 m-ko garaieratik hasita.

Hegalaren garaiera 2,50 eta 6,50 m bitartekoa izango da, lurra- ren sestraren gainetik eta eraikuntzaren inguru osoan. Gailurraren gehieneko garaiera ez da 9,00 m-tik gorakoa izango, beheko inguruko lurra- ren sestratik neurtuta.

Nekazaritza eta abeltzaintzarako bakarrik diren eraikuntzek ezin dute 5 m-tik gorako garaiera izan teilatu-hegalerraino.

153. artikulua.- Solairuen garaiera.

Beheko solairuaren gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izan- go da etxebizitzetan eta 2,80koa bestelako erabilerrarako diren erai- kinetan. Forjatuaren goiko alde lurraren berezko kotatik 0,25 m-ra egon behar da. Beheko solairuaren gutxieneko garaiera librea 3,50 m izan- go da, eta gainerako solairuetan 3 m.

154. artikulua.- Nekazaritza-multzoak.

Arau hauetan ezarritakoaren arabera, "nekazaritzako multzoa" dei- tzen zaio etxebizitzetarako eta nekazaritzarako erabilera mistoa duen eraikinari edo eraikin-multzoari.

Egitura organiko horizontala nahiz bertikala duten gorputz egi- turatuek osatu ahal izango dute.

Eraikin bat baino gehiago badago, etxebizitza gisa erabiltzen dena hartuko da eraikin nagusitzat.

mará la superficie bruta de la parcela aportada. El frente de cesión al uso y dominio público será urbanizado de acuerdo con las condiciones que en su caso imponga el Ayuntamiento.

El cierre de parcela así definido, tendrá en cuenta, además de las alineaciones y los cierres existentes en las fincas próximas, las condiciones estéticas definidas en el artículo 128, garantizándose en todo caso para el espacio público, una accesibilidad viaria y peatonal con anchura total mínima de 7 m. No se exige retranqueo de la edificación respecto del cierre de parcela.

C.- Protección de cursos y masas de agua.

Con carácter general, se respetarán también los siguientes re- tranqueos:

- Nivel III: 20 metros.
- Nivel II: 16 metros.
- Nivel I: 12 metros.
- Nivel 0: 12 metros.
- Nivel 00: 5 metros.

Cualquier actuación edificatoria en los núcleos rurales de Añes, Etxegoien y Llanteno (Bº Inorza), precisará de un Estudio de Inundabilidad. La licencia de obra será informada por la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 150.- Condiciones de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad para la edificabilidad aislada con uso exclusivo vinculado con las explotaciones agroforestales, será de 0,30 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> parcela bruta.

El coeficiente de edificabilidad para usos residenciales será de 0,25 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> parcela bruta. En el caso particular de Olabezar y Etxegoien, el coeficiente será de 0,20 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> parcela bruta.

La superficie total de la parcela, se corresponderá proporcio- nalmente con la superficie de cada uno de los edificios, en relación con su coeficiente de edificabilidad específico.

Condiciones de la edificación.

Artículo 151.- Tipologías de edificación.

En esta zona se podrá edificar la tipología de edificación aisla- da para vivienda Unifamiliar y Vivienda Unifamiliar pareada (con acuerdo entre colindantes y un único cuerpo principal).

Podrán edificarse también las construcciones auxiliares señala- das en el apartado 1.6. del artículo 128.

Artículo 152.- Altura máxima.

Para esta zona el número máximo de plantas edificables para las edificaciones de nueva planta, será de dos (2) plantas (incluida la planta baja).

Se autoriza el aprovechamiento del bajo cubierta en una terce- ra planta.

Se admiten plantas de sótano y semisótano, teniendo en cuen- ta las condiciones del artículo 128.

La superficie de planta bajo cubierta contabilizará a efectos de edificabilidad máxima, a partir de 1,50 m de altura.

La altura del alero estará comprendida entre los 2,50 y 6,50 m sob- re la rasante del terreno en todo el contorno de la edificación. La al- tura máxima de cumbrera no superará los 9,00 m, respecto de la ra- sante terreno, referida a su contorno inferior.

Los edificios dedicados con exclusividad a los usos agrofores- tales no podrán sobrepasar los 5 m de altura en el alero.

Artículo 153.- Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja se fija en 2,50 m para uso residencial y 2,80 m para otros usos, debiendo estar la parte supe- rior del forjado a un nivel de 0,25 m sobre la cota natural del terreno. La altura libre máxima de planta baja será de 3,50 m y 3 m en el res- to de las plantas.

Artículo 154.- Conjuntos agrícolas.

De acuerdo con lo establecido en estas Normas, se denomina edi- ficación formando "conjunto agrícola" a un conjunto edificado formado por uno o varios cuerpos edificados con uso mixto residencial-agrí- cola.

Podrá estar formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal o en sentido vertical.

Se considera edificio principal (caso de haber varios) al de uso residencial.



Egituran horizontalki antolatutako gorputzek osatzen duten multzoa hurrengoek osa dezakete: eraikin libreek, atxikitakoek edo mota bietakoek. Eraikin librean kasuan, haien artean gutxienez hiru (3) metroko tarreak izan beharko dira. Gainera, Arau hauetan atzeraemangune eta abarreko buruz ezarritakoa beteko da.

155. artikulua.- Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Lurzati batean eraikin isolatu bat baino gehiago egonez gero, haietako bakoitzetik beste guztietaraino utzi beharreko tartea hiru (3) metrokoa izango da gutxienez.

156. artikulua.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Oinplano berriko obretarako, lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez ere.

221. artikuluan ezarritakoarekin bat, maila bateko edo besteko babesaren erakina birgaitzeko obrak egiten direnean etxebizitza bat baino gehiago ateratzea onartuko da, baldin eta 100 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gehiago badituzte.

157. artikulua.- Birgaitze obrak.

Birgaitze obretan eraikina handitu ahal izango da baldin eta Arau hauetan beraren lurzatiarako ezarritako bolumena eta eraikigarritasuna agortu gabe badaude.

Arau hori bete beharretik salbuetsiko dira 150 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera eraikia duten etxebizitza bateko edo biko eraikinak, lehendik daudenak, baldin eta gehieneko garaieraren eta mugetarainoko tarreaken parametroak betetzen badira. (Eraikuntza lagungarriak kontuan hartuko dira 150 m<sup>2</sup>-ko azalera zenbatzeko orduan).

Edozein motatako birgaitze eta handitze obra egiten denean, jatorrizko eraikinaren konposizio-arauei eutsiko zaie edo, galdu badira, lehengoratu egingo dira. 128. artikuluan arautzen diren balio estetikoak eta ingurumen arlokoak mantenduko dira. Eraikina zatartzen duten eraikuntza-elementu erantsiak kendu egingo dira.

Monumentu izendatutako edo horretarako proposatutako eraikinak eta oinarriko babesaren ondare higiezinak handitu ahal izango dira Arabako Foru Aldundiko Ondare Zerbitzuak aurretik adostasuntxostena ematen badu.

Estetikako baldintzak.

158. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.

128. artikuluko xedapenak beteko dira.

Ez da estalki laurik onartuko, ez eta kanpora irteten den zabalzaririk solairu batean ere.

Udalak, 128. artikuluan xedatutakoari jarraituz, bestelako baldintzak baimendu ahal izango ditu aparteko kasuetan, bidezko arrazoiak izanez gero.

Eraikuntzaren higie- eta osasun-baldintzak eta kalitatekoak.

159. artikulua.- Isurketak.

Eraikin eta instalazio guztietan isurketak egiteko sistema egokia jarri beharko da, aplikatu beharreko arau zehatzak betetzen dituen. Beraz, proiektu teknikoak isurketa sistemari buruzko atala eduki behar du.

Erabilerari buruzko baldintzak.

160. artikulua.- Baimendutako erabilerak.

- Bizitegiarako: (Berezko erabilera).

- Energetikoak ez diren lehen sektoreko baliabideen ekoizpena: (Erabilera bateragarria).

\* Nekazaritzarako (1.1).

Negutegiak eta mintegiak baimenduta daude.

Autokontsumoko jarduera oinarrikoak (1.2.1) eraikin eksklusibotan.

\* Industriako produkzioa: (Erabilera bateragarria).

Nekazaritza eta basogintzako industriak (2.2.3.1), eraikitako metro karratu bakoitzeko 0,05 kW-etik beherako potentzia dutenak, norberaren eraikinean bakar bakarrik (eraikin atxikia, mehelin artekoa eta bakartua), eta 200 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera dutenak.

Artisautza eta arte-lanbideak (2.3), hala beheko solairuan nola eraikin eksklusiboan (atxikia, mehelin artekoa nahiz bakartua).

\* Biltegiak eta handizkako salerosketa. (Erabilera bateragarria).

Baimenduta daude nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako erabilerei lotutako biltegiak (3.1.1) bai eraikineko beheko solairuan (etxebizitzetarako eraikinetan, hobe) bai eraikin eksklusiboan (bakartua, atxikia edo mehelin artekoa).

El conjunto formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal, podrá estar compuesto por edificios exentos, adosados o de las dos formas. Caso de ser edificios exentos, las distancias mínimas entre cada uno de ellos y los demás, será de tres (3) metros. Se cumplirá además lo estipulado por las presentes Normas respecto a retranqueos, etc.

Artículo 155.- Separación entre edificaciones.

En el caso de que en una parcela existan más de una edificación exenta, la distancia entre cada una de ellas y todas las demás, será al menos de tres (3) m.

Artículo 156.- Número máximo de viviendas.

Para las obras de nueva planta, se admitirá como número máximo de viviendas la cantidad de una (1) vivienda por parcela.

De acuerdo con el artículo 221 en las obras de rehabilitación sobre edificios con algún grado de protección, se admitirá más de una vivienda siempre que superen los 100 m<sup>2</sup> útiles.

Artículo 157.- Obras de Rehabilitación.

Sólo se admitirán intervenciones de rehabilitación con ampliación, si la edificación no ha agotado el volumen y edificabilidad exigido por estas Normas a la parcela respectiva.

Se exceptúan de esta regla los edificios existentes con una o dos viviendas de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>, que podrán con una ampliación, alcanzar la superficie de 150 m<sup>2</sup> por vivienda, siempre que se cumplan los parámetros de altura máx. y separación a linderos. (Computarán en los 150 m<sup>2</sup> las edificaciones auxiliares).

Cualquier tipo de rehabilitación y ampliación recuperará o guardará las reglas compositivas del edificio original, debiendo mantenerse los valores estéticos y ambientales, regulados en el artículo 128. Se eliminarán los elementos constructivos añadidos degradantes.

Los monumentos declarados o propuestos y los bienes inmuebles de Protección Básica, podrán ser ampliados previo informe favorable del Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Álava.

Condiciones de estética.

Artículo 158.- Salientes y entrantes en las fachadas.

Se cumplirán las disposiciones del artículo 128.

No se permitirán cubiertas planas, ni terrazas salientes en ninguna de las plantas.

El Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 128 podrá autorizar en casos excepcionales y justificados otras condiciones.

Condiciones higiénico-sanitarias y de calidad de la edificación.

Artículo 159.- Vertidos.

Todas las construcciones e instalaciones, deberán resolver el sistema de vertidos bajo el cumplimiento de la normativa específica de aplicación, por lo que el proyecto técnico correspondiente incluirá un apartado justificativo sobre el sistema empleado.

Condiciones de uso.

Artículo 160.- Usos permitidos.

- Residencial: (Uso característico).

- Producción de recursos primarios no energéticos: (Uso compatible).

\* Agrícolas (1.1).

Se permiten los invernaderos y viveros.

Actividades básicas de autoconsumo (1.2.1). en edificio exclusivo.

\* Producción Industrial: (Uso compatible).

Industrias agrarias y forestales (2.2.3.1.) con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida, exclusivamente en edificio propio (adosado, entre medianerías y aislado) y con una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.

Artesanía y oficios artísticos (2.3.), tanto en planta baja como en edificio exclusivo (adosado, entre medianerías o aislado).

\* Almacenes y comercio mayorista. (Uso compatible).

Se permiten los almacenes vinculados a recursos agropecuarios y forestales (3.1.1.), tanto en planta baja de edificio, preferentemente residencial, como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías).

Baimenduta daude animalia eta landare produktu eraldatugabeen biltegiak eta handizkako salerosketa (3.2.2). (norberaren eraikinean bakar-bakarrik, dela eraikin bakartua, dela atxikia edo mehelin artekoa).

- Ekipamendua.

Baimenduta dago kultur informazioa (4.2.1), hala beheko solairuan nola eraikin eskusiboan (bakartua, atxikia nahiz mehelin artekoa). Naturaren erakusketa (4.2.2) lurzati independentean dagoen eraikin eskusiboan baino ez dago baimenduta.

Jolas eta ikuskizunetarako erabileraren barruan, baimenduta daude parte-hartzerik gabeko jolas jarduerak (4.3.2), bai beheko solairuan, eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinetan, bai eraikin eskusibo bakartuan, atxikian nahiz mehelin artekoan.

Baimenduta daude kirol erabilerak (4.6), erlijio erabilera (4.7) eta hilerriak (4.11) lurzati propioan dagoen eraikin eskusiboan soilik. Hilerria beti ere bakartua izango da.

Halaber, bateragarriak dira hezkuntza erabilera (4.1), osasun erabilera (4.4), herritarren babesa eta segurtasuna (4.9) eta hiri zerbitzuak (4.10), beti ere eraikin eskusibo eta bakartuetan.

- Hirugarren sektorekoak.

Baimenduta daude bulegoak (5.1), dendak (5.2) eta ostatuak (5.3) eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinetako beheko solairuetan nahiz eraikin eskusiboetan (eraikin bakartuak, atxikiak edo mehelin artekoak).

- Lorategiak.

84. artikuluan sartutako erabilera guztiak baimenduko dira.

161. artikulua.- Debekatutako erabilerak.

- Lehen sektoreko baliabideen ekoizpena.

Lurren erabilerari lotutako edo lotu gabeko abeltzaintzako ustiategiak, arrain-ustiategiak, abereentzako bordak eta basogintzako jarduerak.

Lehendik dauden ustiategiekin euren jarduerari eutsi ahal izango diote.

- Industria ekoizpena.

Debekatutako erabilerak erabiltzeko, mineralak eraldatzeko lehenengo jarduerak, eraldakuntza industriak, azalera eraikiaren metro karratu bakoitzeko 0,05 kW-eko potentzia edo handiagoa duten nekazaritza eta basogintzako industriak, autoak konpontzeko jarduerak eta etxeko tresnak konpontzekoak.

- Biltegiak eta handizkako salerosketa.

Debekatutako erabilerak erabiltzeko, baliabideei edo industriei lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak, eraldatutako animalia eta landare produktuen biltegiak eta handizkako salerosketa, industrien arteko biltegiak eta handizkako salerosketa, produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa, eta aire zabaleko biltegiak.

- Azpiegiturak.

Debekatutako erabilerak hondakin solidoak isurtzeko instalazioak eta oliobideak.

- Ekipamendua.

Kanpinak debekatuta daude.

#### HIRIGINTZAKO PARAMETROAK. LURZORU URBANIZAEZINEKO LANDA-GUNEA.

Tipologia - Familia bakarrekota eta bakartua.	A mota. Multzokatutako g. Gainerako gunek	B mota. Sakabanatutako g. Olabezar eta Etxegoien
	Gutxieneko lurzati eraikigarria:	800 m <sup>2</sup> garbi
Eraikigarritasun koefizientea	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> lurzati gordinarean g.	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> lurzati gordinarean g.
<b>Itxuraren baldintza</b>		
Jabari publikoko erabilerako bideraino utzi beharreko gutxieneko aurrealdea	10 m	10 m
Gutxieneko diametro inskribagarria	25 m	25 m
Gutxieneko metroak mugetara	5 m	5 m
Gutxieneko metroak aurrealdeko mugara (Gune barruko bidea)	Lurzatiaren itxuratik aurrera	
Garalerak.		
Hegalaren garaiera sestratik	2,50<h<6,5 m	2,50<h<6,5 m
Gailuraren gehieneko garaiera	9,00 m	9,00 m
Solairu kopurua	B. solairua + 1 + estalkipea	B. solairua + 1 + estalkipea
<b>Banatzeko baldintzak.</b>		
Jatorriko lurzatiaren gutxieneko azalera	3.000 m <sup>2</sup> gordin	4.000 m <sup>2</sup> gordin
Banaturako gutxieneko lurzatia	1.500 m <sup>2</sup> gordin	2.000 m <sup>2</sup> gordin
<b>Eraikinen itxuraren baldintza (atal nagusiaren etxebizitza-erabilera)</b>		
Oinplano karratua/angeluzuzena		
Eraikuntzaren neurriak	8<L<25 m	8<L<25 m
Okupazioko azalera	100<S<250 m	100<S<250 m
E/N Eraikitako lurzatia / lehendik diren etxebizitzaren kopurua		
L Eraikinik gabeko lurzatia.		
L* Eraikinik gabeko lurzatia - banatu litekeena		
--- Eraikuntza-lerroa (Bide-babesa) (108. artikulua)		

Se permiten los almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar (3.2.2.) (exclusivamente en edificio propio aislado, adosado o entre medianerías).

- Equipamiento.

Se permite la información cultural (4.2.1.) tanto en planta baja como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías). La exhibición de la naturaleza (4.2.2) sólo se permite en edificio exclusivo sobre parcela independiente.

Se permiten dentro del uso recreativo y espectáculos, las actividades recreativas sin participación (4.3.2), tanto en planta baja de edificio mayoritariamente residencial como en edificio exclusivo aislado, adosado o entre medianerías.

Se permiten los usos deportivo (4.6.), religioso (4.7.) y cementerios (4.11), sólo en edificio exclusivo sobre parcela propia. El cementerio siempre aislado.

Son también compatibles los usos de educación (4.1.), sanitarío (4.4), protección y seguridad ciudadana (4.9) y servicios urbanos (4.10) siempre sobre edificios exclusivo y aislado.

- Terciario.

Se permiten oficinas (5.1), comercio (5.2.) y hospedaje (5.3.) tanto en planta baja de edificio mayoritariamente residencial como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías).

- Espacios ajardinados.

Se permiten todos los usos incluidos en el artículo 84.

Artículo 161.- Usos prohibidos.

- Producción de recursos primarios.

Las explotaciones ganaderas ligadas y no ligadas al uso del suelo, las explotaciones piscícolas, bordas de ganado y actividades forestales.

Las explotaciones existentes podrán mantener su actividad.

- Producción industrial.

Se prohíben las actividades extractivas, las primeras operaciones de transformación de minerales, las industrias de transformación, las industrias agrarias y forestales con potencia superior o igual a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida y las actividades de reparación de vehículos y objetos domésticos.

- Almacenes y comercio mayorista.

Se prohíben los almacenes no comerciales vinculados a recursos extractivos, a industrias, los almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados, los almacenes y comercio mayorista interindustriales, los almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados, los depósitos al aire libre.

- Infraestructuras.

Se prohíben las instalaciones de vertidos sólidos y los oleoductos.

- Equipamiento.

Se prohíben los cámpings.

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS. NÚCLEO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

Tipologia - Unifamiliar Aislada.	Tipo A N. agrupado Resto núcleos	Tipo B N. disperso Olabezar y Etxegoien
	Parcela mínima edificable	800 m <sup>2</sup> neta
Coefficiente de Edificabilidad	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s/parcela bruta	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s/parcela bruta
<b>Condición de forma</b>		
Fronte mínimo a vía de uso dom. público	10 m	
Diámetro mínimo inscribible	25 m	25 m
Separación mínima a linderos	5 m	5 m
Separación a lindero frontal (Vial interior del Núcleo)	A partir del cierre de parcela	
<b>Alturas.</b>		
Altura de alero sobre rasante	2,50<h<6,5 m	2,50<h<6,5 m
Altura máxima cumbre	9,00 m	9,00 m
Número de plantas	P. Baja+1+Bajocubierta	P. Baja +1+Bajo cubierta
<b>Condiciones para la segregación.</b>		
Superficie mínima. p. matriz	3.000 m <sup>2</sup> bruta	4.000 m <sup>2</sup> bruta
Parcela mínima segregada	1.500 m <sup>2</sup> bruta	2.000 m <sup>2</sup> bruta
<b>Condición de forma del edificio (uso de vivienda cuerpo principal).</b>		
Planta cuadrada/rectangular		
Dimensión de la edificación	8<L<25 m	8<L<25 m
Superficie de ocupación	100<S<250 m	100<S<250 m
E/N Parcela edificada/número de viviendas existentes		
L Parcela libre de edificación.		
L* Parcela libre de edificación-segregación posible		
--- Línea de edificación (Protección de vial) (artículo 108)		

## VIII. TITULUA.- HIRI LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUAK

Definizioa eta aplikazio eremua.

162. artikulua.- Definizioa.

Eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinak betidanik izan dituzten eremuak; eraikinok multzo nahiko konplexuak eta trinkotasun maila desberdinetakoak osatzen dituzte.

Eremu hauek bereizten dira:

1. KAPITULUA.- LANDA-GUNEA. HIRI LURZORUA

- . Beotegi.
- . Izoria.
- . Menagarai.
- . Murga.
- . Retes de Llanteno.
- . Zuaza

2. KAPITULUA.- BEHE DENTSITATEKO BIZITEGIETARAKO GUNEA

- . Arespalditza.
- . Luiaondo.

3. KAPITULUA.- FAMILIA BAKARREKO BIZITEGIAK

- . Arespalditza.
- . Menagarai.

4. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA – SISTEMA OROKORRAK

5. KAPITULUA.- BIZITEGIETARAKO EGIKARITZE-UNITATEA

6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA FINKATUKO ARLOAK

7. KAPITULUA.- HIRI LURZORU INDUSTRIALA

1. KAPITULUA.- LANDA-GUNEA. HIRI LURZORUA

163. artikulua.- Aplikazio eremua.

30 etxebizitzetara kopurua gaintzen dutenez, martxoaren 6ko 5/1998 Legearen arabera, hiri lurzoruan sartzen dira hurrengo landa-guneetako mugarteak:

- . Beotegi.
- . Izoria.
- . Menagarai.
- . Murga.
- . Retes de Llanteno.
- . Zuaza.

Alde honetako antolamendu mota bidearekiko lerrokaduraren arabera izango da, bere konfigurazio malgutan.

a) Beteazpena: urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

b) Nahitaezko lagapenak: agiri grafikoetan lerrokadurak definitzen dituztenak, eta, bidezkoa denean, lurzatiaren aurrealdea, erabilera eta jabari publikorako laga behar dena.

c) Urbanizazio-kargak: kasu bakoitzean behar direnak, harik eta lurzatiaren aurrealdea erabat urbanizatu arte, eta gainera, azpiegitura-sareekiko konexioa: estolderia, saneamendua, ur hornidura, lurpeko telefono eta argindar sarea.

Eremu hauek dokumentazio grafikoan zehazten dira 1/1.000 eskalan.

164. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.

Lur-zatitzeak.

Gune hauek zehaztutako eremuan lurzatiaren banantzeak eta batutzeak baimentzen dira, honako baldintza hauek betez gero:

1. Banantze orotan, ateratzen diren lurzatiek 1.500 m<sup>2</sup> izango dituzte gutxienez.

2. Sorturiko lurzatiak bete behar dituzte gutxienezko forma baldintzak, baita dauden eraikinei lotutako bere erabilera eraikigarritasun koefizientearekin ere.

3. Eraikigarritasunari dagokionez, bakarrik zenbatuko dira gurenean barruan dauden azalera.

4. 1.500 m<sup>2</sup>-tik beherako banantzeak baimendu ahalko dira, baldin eta mugakidea den finkarekin bat egitera bideratuta badaude eta aurreko idatz-zatietan ezarritakoa betetzen bada.

6. Azalera gutxi edo irregularra den edozein lurzati eraikiezin izango da, artikuluko honek ezarritako parametroak betetzen dituen eraikinik bertan egiterik ez badago. Eraikiezin kategoriari eutsiko dio mugakidea den beste lurzati batekin bat egin eta izaera hori galdu arte.

## TÍTULO VIII.- ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 162.- Definición.

Áreas tradicionalmente ocupadas por edificación con uso predominantemente residencial, formando agrupaciones de cierta complejidad y con diversos grados de compacidad.

Se distinguen los siguientes ámbitos:

CAPÍTULO 1.- NÚCLEO RURAL. SUELO URBANO

- . Beotegi.
- . Izoria.
- . Menagarai.
- . Murga.
- . Retes de Llanteno.
- . Zuaza.

CAPÍTULO 2.- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

- . Arespalditza.
- . Luiaondo.

CAPÍTULO 3.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- . Arespalditza.
- . Menagarai.

CAPÍTULO 4.- EQUIPAMIENTO-SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 5.- UNIDADES DE EJECUCIÓN RESIDENCIAL

CAPÍTULO 6.- ÁREAS DE EDIFICACIÓN CONSOLIDADA A.E.C.

CAPÍTULO 7.- SUELO URBANO INDUSTRIAL

CAPÍTULO 1.- NÚCLEO RURAL. SUELO URBANO

Artículo 163.- Ámbito de aplicación.

Superando el número máximo de 30 viviendas, de acuerdo con la Ley 5/1998 de 6 de marzo, se incorpora al suelo urbano el ámbito de los siguientes núcleos rurales:

- . Beotegi.
- . Izoria.
- . Menagarai.
- . Murga.
- . Retes de Llanteno.
- . Zuaza.

Se utilizará en esta zona, el tipo de ordenación por alineación a vial en su configuración flexible.

a) Ejecución: proyecto de urbanización y edificación.

b) Cesiones obligatorias: las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y en su caso, el suelo del frente de parcela destinado al uso y dominio público.

c) Cargas de urbanización: las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización del frente de parcela en su total, así como la conexión de las redes de infraestructura: alcantarillado, saneamiento, abastecimiento de agua, red subterránea de telefonía y electricidad.

Estos ámbitos se detallan en la documentación gráfica escala 1/1.000.

Artículo 164.- Condiciones de parcela.

Parcelaciones.

En el ámbito delimitado de los núcleos, se autorizan agrupaciones y segregaciones de las parcelas existentes cumpliéndose las siguientes condiciones:

1. En toda segregación, las parcelas resultantes alcanzarán, como mínimo, 1.500 m<sup>2</sup>.

2. Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones mínimas de forma, así como el coeficiente de edificabilidad vinculado a los edificios existentes, en relación con su uso específico.

3. A efectos de edificabilidad, solo serán computables las superficies incluidas en la delimitación del núcleo.

4. Podrá autorizarse una segregación inferior a 1.500 m<sup>2</sup> si está dirigida a su posterior agrupación con una finca colindante, dentro del cumplimiento de los anteriores apartados.

6. Toda parcela en la que debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar una edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, tendrá consideración de inedificable, hasta que su agrupación con una parcela colindante haga desaparecer las causas referidas.

Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Familia bakarreko etxebizitzetarako, gutxieneko lurzatiak 800 m<sup>2</sup> izango ditu (azalera garbia). Familia biko etxebizitzetarako, gutxieneko lurzatiak 1.500 m<sup>2</sup> izango ditu (azalera gordina). Bi kasuetan ere jabari eta erabilera publikoko sarbidea izango du arean, 10 m zabal, eta barruan 20 m diametroko zirkunferentzia bat sartu ahal izateko adinakoa izango da.

Etxebizitzetarako eraikin bakarra eraiki ahal izango da lurzati bakoitzean. Atal nagusia mota finkokoa izango da, alegia: oinplano karratua edo errektangeluarra duen etxea, solairu batekoa edo bikoia, gutxienez 8 m-ko aldea eta gehienez 25 m-koa duena, eta solairu bakoitzeko gehienez 250 m<sup>2</sup>-ko eta gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia duena.

Mugetarainoko tartearak hurrengo artikuluan zehaztuko dira. Hala ere, baldintza hori bete beharra kendu ahal izango da, mugakideak diren bi jabeek eraikin baten proiektua batera aurkeztuz gero.

Kasu horretan, parekatutako familia bakarreko etxebizitza sortuko da eta eraikin osoa gorputz nagusi bakarra bihurtuko da.

Agiri grafikoetan datozen datuak orientaziozkoak dira. Bertan agertzen dira lurzatiak etxebizitza kopurua, egin daitezkeen lurzatiak eta eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua. Horiek erabili dira gure bakoitzetako aurreikusitako gehiengo hazkundea zenbatu eta justifikatzeko. Ordezko Arau hauen ondorioetarako, aplikagarriak dira lurzati bakoitzaren azalera egiazatuak, eraikigarritasunari, gutxieneko lurzatiari, mugetarainoko tarteari eta abarreko buruz eremu bakoitzetako aurreikusitako parametroei dagokienez.

Ingurua erabat urbanizatua ez duten lurzatiak jabeek bere gain hartu beharko dituzte lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14. artikuluko 2. idatz-zatian ezarritako betebeharrak.

Lurzatia okupatzeko baldintzak.

165. artikulua.- Nahitaezko atzeraemanguneak.

Eraikuntzaren gutxieneko atzeraemangunea 5 m-koa izango da alboko mugetatik eta aurreko mugetatik. Salbuetsita daude eraikuntza lagungarriak eta aurreko artikuluan datorren kasua.

Atzeraemangunea handiagoa izango da ondoko kasu hauetan:

a - Eraikuntza nagusiko estalkiak lau isurki ez biditu eta gailurrak 7 metrotik gorako garaiera badu, gailur-fatxadari dagokion atzeraemangunea bi metro handiagoa izango da.

b - Alboko lurzatia edo lurzatiak finkatuta egonez gero, eraikuntza nagusien arteko distantzia haien teilatu-hegalen garaieren baturaren erdia izango da gutxienez.

Aurreko mugaraino honako tarte hauek utziko dira:

A.- Errepide eta bideen babesak herriak zeharkatzen dituzten tarteetan.

(Bidearen ardatzerainoko distantziak).

Landa-gunea	Errepidea	IMD (2001)	Lurzatiaren itxitura	Eraikuntza-lerroa
Beotegi	A-4620	89	8,50	11,50
Izoria	Landa-bidea		(Gutxienez 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)
	A-3618	880	8,50	13
Menagarai	A-624	2.953	16,50	19,50
	A-4620	89	8,50	11,50
	Landa-bidea		(Gutxienez 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)
Murga	A-3622	1.457	9	14
	Landa-bidea		(Gutxienez 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)
Retes de Llanteno	A-3630	140	8,50	11,50
Zuaza	A-3624	140	8,50	11,50
	A-3641	985	8,50	13,-

(Ikusi bide-atalen eranskina)

\* Landa-bideetan Udalak lurzatiaren itxitura definituko du aurreko mugaren gainean, ardatzetik 3,50 m-ra gutxienez. Kasu horretan eraikuntza-lerroa lehendik dagoen jabari publikotik 3 m-ra egongo da.

Beharrezkoa izanez gero, jabetzaren mugan atzeraemangunea egingo da. Kasu horretan, lurzatia zenbatzeari begira, ekarritako lurzatiaren azalera gordina hartuko da aintzat. Atzeraemangunea doan eta nahitaez lagatuko gunea izango da.

B.- Erabilera eta jabari publikoko bideak landa-gunearen barruan.

Parcela mínima edificable.

Para el uso de vivienda unifamiliar, la parcela mínima se establece en 800 m<sup>2</sup> (superficie neta) Para el uso de vivienda bifamiliar, la parcela mínima se establece en 1.500 m<sup>2</sup> (superficie bruta). En ambos casos dará frente a una vía de acceso, de dominio y uso público en 10 m de anchura, y será inscribible una circunferencia con diámetro de 20 m.

Por parcela solo podrá edificarse un único edificio residencial. El cuerpo principal deberá responder al siguiente tipo fijo: Casa de planta cuadrada o rectangular, de una o dos plantas, con 8 m de lado mínimo y 25 m de máximo, así como 250 y 100 m<sup>2</sup> construidos de superficie máxima y mínima por planta.

Las distancias de separación a linderos establecidos en el artículo siguiente, podrán ser dispensadas si dos propietarios colindantes, presentan conjuntamente el proyecto de un edificio.

Este caso dará lugar a una vivienda unifamiliar pareada y el conjunto del edificio a un único cuerpo principal.

Los datos aportados en la documentación gráfica, respecto del número de viviendas existentes por parcela, posible segregación y el número de viviendas de posible edificación tienen carácter orientativo, y se han utilizado para cuantificar y justificar el crecimiento máximo previsto para cada núcleo. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, será de aplicación las superficies contrastadas de cada parcela, en relación con el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad, parcela mínima, distancia a linderos, etc., previstos para cada zona.

Los propietarios de las parcelas cuyo entorno no se encuentre totalmente urbanizado, deberán asumir los deberes contemplados en el apartado 2, artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Condiciones de ocupación de parcela.

Artículo 165.- Retranqueos obligatorios.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos laterales y testero, será de 5 m, salvo las edificaciones auxiliares y la excepción hecha en el artículo anterior.

Este retranqueo establecido deberá aumentarse en los siguientes casos:

a.- Si la cubierta de la edificación principal no posee cuatro aguas y la cubrera supera los 7 metros, el retranqueo correspondiente a la fachada de cubrera aumentará en dos metros.

b.- En el caso de que la parcela o parcelas adyacentes se encuentren consolidadas, la separación entre edificaciones principales será como mínimo la semisuma de sus correspondientes alturas de alero.

Respecto al lindero frontal, guardará las siguientes distancias:

A.- Protección de Carreteras y Caminos en travesías de población.

(Distancias referidas al eje del vial).

N. Rural	Carretera	IMD (2001)	Cierre de Parcela	Línea de edificación
Beotegi	A-4620	89	8,50	11,50
Izoria	Camino rural		(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb.)
	A-3618	880	8,50	13
Menagarai	A-624	2.953	16,50	19,50
	A-4620	89	8,50	11,50
	Camino rural		(Mini.de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb.)
Murga	A-3622	1.457	9	14
	Camino rural		(Min.de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb.)
Retes de Llanteno	A-3630	140	8,50	11,50
Zuaza	A-3624	140	8,50	11,50
	A-3641	985	8,50	13,-

(Ver anexo Secciones Viarias)

\* En los caminos rurales, el Ayuntamiento definirá el cierre de parcela sobre el lindero frontal, con un mínimo de 3,50 m al eje. La línea de edificación se fija en este caso a 3 m desde el Dominio Público existente.

Si fuese necesario se realizará un retranqueo sobre el límite de propiedad, y en este caso, a efectos de cómputo de parcela, se tomará la superficie bruta de la parcela aportada. El retranqueo tendrá carácter de cesión gratuita y obligatoria.

B.- Viales interiores del núcleo, de uso y dominio Público.

Bide publikora lurzatiak izango duen itxitura Udalak definituko du, 39 eta 40. artikuluen arabera eta kasu bakoitzeko baldintza zehatzen arabera.

Beharrezkoa izanez gero, jabetzaren mugan atzeraemangunea egingo da. Kasu horretan, lurzati zenbatzeari begira, ekarritako lurzatiaren azalera gordina hartuko da aintzat. Atzeraemangunea doan eta nahitaez lagatuko gunea izango da.

Lurzatiaren itxitura honek kontuan izango ditu ondoko finketako lerrokadura eta itxiturak eta 128. artikuluan ezarritako baldintza estetikoa. Edozein kasutan, bermatu egingo da eremu publikoan oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbideak 7 m zabal izatea gutxienez.

138.2 artikuluan ezarritako irizpidearen arabera, bide publikora lurzatiak duen aurrealdea itxi ahal izango da harlangaitz tradizionala erabilita. Itxitura horrek 1 m-ko garaiera izan dezake gehienez.

Ez da eraikinen atzeraemangunerik eskatuko lurzati itxiturari dagokionez.

C.- Ur ibilgu eta masen babesa.

Oro har, ondoko atzeremanguneak errespetatuko dira:

- III. maila: 20 metro.
- II. maila: 16 metro.
- I. maila: 12 metro.
- 0 maila: 12 metro.
- 00 maila: 5 metro.

Añes, Etxegoien eta Llanteno (Inortza auzoa) landa-guneetan edozein eraikuntza egin aurretik uholdeei buruzko azterlana egin behar da. Eusko Jauriaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saileko Uren Zuzendaritzak txostena emango du obra lizentziari buruz.

166. artikulua.- Eraikigarritasun baldintzak.

Eraikigarritasun koefizientea hauxe izango da nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustategiei lotutako eraikin bakartuetan: eraikitako 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun koefizientea hauxe izango da bizitegi-erabilertarako: eraikitako 0,25 m<sup>2</sup> lurzati gordinaren m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Lurzatiaren azalera osoa eraikin bakoitzaren azalaren proportzionala izango da, bere eraikigarritasun koefiziente zehatzarekin bat.

Eraikuntzaren baldintzak.

167. artikulua.- Eraikinen tipologiai.

Eremu honetan familia bakarreko etxebizitzetarako, familia biko etxebizitzetarako eta familia bakarreko binakako etxebizitzetarako eraikin bakartuak egin ahal izango dira (mugakideen arteko akordioa izanez gero, eta gorpuz nagusi bakarrarekin).

128. artikuluko 1.6 idatz-zatian zehaztutako eraikuntza lagun-garriak ere eraiki ahal izango dira.

168. artikulua.- Gehieneko garaiera.

Eremu honetan oinplano berriko eraikuntzetarako gehieneko solairu kopurua bi (2) izango da (beheko solairua barne).

Baimenduta dago estalkipearen aprobetxamendua hirugarren solairu gisa.

128. artikuluko zehaztutako baldintzen arabera, soto eta erdi-sotoak baimentzen dira.

Estalkipeko azalera zenbatuko da gehieneko eraikigarritasunari dagokionez, 1,5 m-ko garaieratik hasita.

Hegalaren garaiera 2,50 eta 6,5 m bitartekoa izango da, luraren sestraren gainetik eta eraikuntzaren inguru osoan. Gailuraren gehieneko garaiera ez da 9,00 m-tik gorakoa izango, beheko inguruko luraren sestratik neurtuta. Gehieneko malda aplikatuz kalkulatu da.

Nekazaritza eta abeltzaintzarako bakarrik diren eraikuntzek ezin dute 5 m-tik gorako garaiera izan teilatu-hegaleraino.

169. artikulua.- Solairuen garaiera.

Beheko solairuaren gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da etxebizitzetan eta 2,80koa bestelako erabilertarako diren eraikinetan. Forjatuaren goiko alde luraren berezko kotatik 0,25 m-ra egon behar da. Beheko solairuan gutxieneko garaiera librea 3,50 m izango da, eta gainerako solairuetan 3 m.

170. artikulua.- Nekazaritza-multzoak.

Arau hauetan ezarritakoaren arabera, "nekazaritzako multzoa" deitzen zaio etxebizitzetarako eta nekazaritzarako erabilera mistoa duen eraikinari edo eraikin-multzoari.

El cierre de parcela al frente de la vía pública, será definido por el Ayuntamiento. De acuerdo con los artículos 39 y 40 y las condiciones particulares de cada caso.

Si fuese necesario se realizará un retranqueo sobre el límite de propiedad, y en este caso, a efectos de cómputo de parcela, se tomará la superficie bruta de la parcela aportada. El retranqueo tendrá carácter de cesión gratuita y obligatoria.

El cierre de parcela así definido, tendrá en cuenta, además de las alineaciones y los cierres existentes en las fincas próximas, las condiciones estéticas definidas en el artículo 128, garantizándose en todo caso para el espacio público, una accesibilidad viaria y peatonal con anchura total mínima de 7 m.

De acuerdo con el criterio mantenido en el artículo 138-2, el frente de parcela a vía pública podrá cerrarse hasta 1 m de altura con mampostería tradicional.

No se exige retranqueo de la edificación respecto del cierre de parcela.

C.- Protección de cursos y masas de agua.

Con carácter general, se respetarán también los siguientes retranqueos:

- Nivel III: 20 metros.
- Nivel II: 16 metros.
- Nivel I: 12 metros.
- Nivel 0: 12 metros.
- Nivel 00: 5 metros.

Cualquier actuación edificatoria en los núcleos rurales de Añes, Etxegoien y Llanteno (Bº Inorza), precisará de un Estudio de Inundabilidad. La licencia de obra será informada por la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Artículo 166.- Condiciones de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad para la edificación aislada con uso exclusivo vinculado con las explotaciones agroforestales será de 0,30 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup>.

El coeficiente de edificabilidad para usos residenciales será de 0,25 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> parcela bruta.

La superficie total de la parcela, se corresponderá proporcionalmente con la superficie de cada uno de los edificios, en relación con su coeficiente de edificabilidad específico.

Condiciones de la edificación.

Artículo 167.- Tipologías de edificación.

En esta zona se podrá edificar la tipología de edificación aislada para vivienda Unifamiliar, vivienda Bifamiliar y vivienda Unifamiliar pareada (con acuerdo entre colindantes y un único cuerpo principal).

Podrán edificarse también las construcciones auxiliares señaladas en el apartado 1.6. del artículo 128.

Artículo 168.- Altura máxima.

Para esta zona el número máximo de plantas edificables para las edificaciones de nueva planta, será de dos (2) plantas (incluida la planta baja).

Se autoriza el aprovechamiento del bajo cubierta en una tercera planta.

Se admiten plantas de sótano y semisótano, teniendo en cuenta las condiciones del artículo 128.

La superficie de planta bajo cubierta contabilizará a efectos de edificabilidad máxima, a partir de 1,50 m de altura.

La altura del alero estará comprendida entre los 2,50 y 6,5 m sobre la rasante del terreno en todo el contorno de la edificación. La altura máxima de cumbrera, que no superará los 9,00 m, respecto de la rasante terreno, referida a su contorno inferior, será el resultado de aplicar la pendiente máxima.

Los edificios dedicados con exclusividad a los usos agroforestales no podrán sobrepasar los 5 m de altura en el alero.

Artículo 169.- Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja se fija en 2,50 m para uso residencial y 2,80 m para otros usos, debiendo estar la parte superior del forjado a un nivel de 0,25 m sobre la cota natural del terreno. La altura libre máxima de planta baja será de 3,50 m y 3 m en el resto de las plantas.

Artículo 170.- Conjuntos agrícolas.

De acuerdo con lo establecido en estas Normas, se denomina edificación formando "conjunto agrícola" a un conjunto edificado formado por uno o varios cuerpos edificados con uso mixto residencial-agrícola.

Egitura organiko horizontala nahiz bertikala duten gorputz egituratuek osatu ahal izango dute.

Eraikin bat baino gehiago badago, etxebizitza gisa erabiltzen dena hartuko da eraikin nagusitzat.

Egituran horizontalki antolatutako gorputzek osatzen duten multzoa hurrengoek osa dezakete: eraikin libreek, atxikitakoek edo mota bietakoek. Eraikin libreen kasuan, haien artean gutxienez hiru (3) metroko tartea izan beharko dira. Gainera, Arau hauetan atzeraemangune eta abarreko buruz ezarritakoa beteko da.

171. artikulua.- Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Lurzati batean eraikin isolatu bat baino gehiago egonez gero, haietako bakoitzetik beste guztietaraino utzi beharreko tartea hiru (3) metrokoa izango da gutxienez.

172. artikulua.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Oinplano berriko obretarako, lurzati bakoitzeko bi (2) etxebizitza onartuko dira gehienez ere.

221. artikuluan ezarritakoarekin bat, maila bateko edo besteko babesa duten eraikinak birgaitzeko obrak egiten direnean etxebizitza bat baino gehiago ateratzea onartuko da, baldin eta 100 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gehiago badituzte.

173. artikulua.- Birgaitze obrak.

Birgaitze obretan eraikina handitu ahal izango da baldin eta Arau hauetan beraren lurzatiarako ezarritako bolumena eta eraikigarritasuna agortu gabe badaude.

Arau hori bete beharretik salbuetsiko dira 150 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera eraikia duten etxebizitza bateko edo biko eraikinak, lehendik daudenak, baldin eta gehieneko garaieraren eta mugetarainoko tartearen parametroak betetzen badira. (Eraikuntza lagungarriak kontuan hartuko dira 150 m<sup>2</sup>-ko azalera zenbatzeko orduan).

Edozein motatako birgaitze eta handitze obra egiten denean, jatorrizko eraikinaren konposizio-arauei eutsiko zaie edo, galdu badira, lehengoratu egingo dira. 128. artikuluan arautzen diren balio estetikoak eta ingurumen arlokoak mantenduko dira. Eraikina zatartzen duten eranskinak kendu egingo dira.

Monumentu izendatutako edo horretarako proposatutako eraikinak eta oinarriko babesa duten ondasun higiezinak handitu ahal izango dira Arabako Foru Aldundiko Ondare Zerbitzuak aurretik adostasuntxostena ematen badu.

Estetikako baldintzak.

174. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.

128. artikuluko xedapenak beteko dira.

Teilatu-hegal eta balkoiak fatxadetatik 100 zentimetro irten ahal izango dira gehienez ere.

Ez da estalki laurik onartuko, ez eta kanpora irteten den zabalzarik solairu batean ere.

Udalak, 128. artikuluan xedatutakoari jarraituz, bestelako baldintzak baimendu ahal izango ditu aparteko kasuetan, bidezko arrazoiak izanez gero.

Eraikuntzaren higie- eta osasun-baldintzak eta kalitatekoak.

175. artikulua.- Isurketak.

Eraikin eta instalazio guztietan isurketak egiteko sistema egokia jarri beharko da, aplikatu beharreko arau zehatzak betetzen dituen. Beraz, proiektu teknikoak isurketa sistemari buruzko atala eduki behar du.

Erabilerari buruzko baldintzak.

176. atala.- Baimendutako erabilerak.

- Bizitegiarako: (Berezko erabilera).

- Energetikoak ez diren lehen sektoreko baliabideen ekoizpena: (Erabilera bateragarria).

\* Nekazaritzarako (1.1).

Negutegiak eta mintegiak baimenduta daude.

Autokontsumoko jarduera oinarrikoak (1.2.1) eraikin eksklusibotan.

\* Industriako produkzioa: (Erabilera bateragarria).

Nekazaritza eta basogintzako industriak (2.2.3.1), eraikitako metro karratu bakoitzeko 0,05 kW-etik beherako potentzia dutenak, norberaren eraikinean bakar bakarrik (eraikin atxikia, mehelin artekoa eta bakartua), eta 200 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera dutenak.

Podrá estar formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal o en sentido vertical.

Se considera edificio principal (caso de haber varios) al de uso residencial.

El conjunto formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal, podrá estar compuesto por edificios exentos, adosados o de las dos formas. Caso de ser edificios exentos, las distancias mínimas entre cada uno de ellos y los demás, será de tres (3) metros. Se cumplirá además lo estipulado por las presentes Normas respecto a retranqueos, etc.

Artículo 171.- Separación entre edificaciones.

En el caso de que en una parcela existan más de una edificación exenta, la distancia entre cada una de ellas y todas las demás, será al menos de tres (3) m.

Artículo 172.- Número máximo de viviendas.

Para las obras de nueva planta, se admitirá como número máximo de viviendas la cantidad de dos (2) vivienda por parcela.

De acuerdo con el artículo 221 en las obras de rehabilitación sobre edificios con algún grado de protección, se admitirá más de una vivienda siempre que superen los 100 m<sup>2</sup> útiles.

Artículo 173.- Obras de Rehabilitación.

Sólo se admitirán intervenciones de rehabilitación con ampliación, si la edificación no ha agotado el volumen y edificabilidad exigido por estas Normas a la parcela respectiva.

Se exceptúan de esta regla los edificios existentes con una o dos viviendas de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>, que podrán con ampliación, alcanzar la superficie de 150 m<sup>2</sup> por vivienda, siempre que se cumplan los parámetros de altura máx. y separación a linderos. (Computarán en los 150 m<sup>2</sup> las edificaciones auxiliares).

Cualquier tipo de rehabilitación y ampliación recuperará o guardará las reglas compositivas del edificio original, debiendo mantenerse los valores estéticos y ambientales, regulados en el artículo 128. Se eliminarán los elementos constructivos o añadidos degradantes.

Los monumentos declarados o propuestos y los bienes inmuebles de Protección Básica, podrán ser ampliados previo informe favorable del Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Álava.

Condiciones de estética.

Artículo 174.- Salientes y entrantes en las fachadas.

Se cumplirán las disposiciones del artículo 128.

Los aleros y balcones, no podrán sobresalir de las fachadas más de 100 centímetros.

No se permitirán cubiertas planas, ni terrazas salientes en ninguna de las plantas.

El Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 128 podrá autorizar en casos excepcionales y justificados otras condiciones.

Condiciones higiénico-sanitarias y de calidad de la edificación.

Artículo 175.- Vertidos.

Todas las construcciones e instalaciones, deberán resolver el sistema de vertidos bajo el cumplimiento de la normativa específica de aplicación, por lo que el proyecto técnico correspondiente incluirá un apartado justificativo sobre el sistema empleado.

Condiciones de uso.

Artículo 176.- Usos permitidos.

- Residencial: (Uso característico).

- Producción de recursos primarios no energéticos: (Uso compatible).

\* Agrícolas (1.1).

Se permiten los invernaderos y viveros.

Actividades básicas de autoconsumo (1.2.1). en edificio exclusivo.

\* Producción Industrial: (Uso compatible).

Industrias agrarias y forestales (2.2.3.1.) con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida, exclusivamente en edificio propio (adosado, entre medianerías y aislado) y con una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.

Artisautza eta arte-lanbideak (2.3), hala beheko solairuan nola eraikin eksklusiboan (atxikia, mehelin artekoa nahiz bakartua).

\* Biltegiak eta handizkako salerosketa. (Erabilera bateragarria).

Baimenduta daude nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako erabilerei lotutako biltegiak (3.1.1) bai eraikineko beheko solairuan (etxebizitzetarako eraikinetan, hobe) bai eraikin eksklusiboan (bakartua, atxikia edo mehelin artekoa).

Baimenduta daude animali eta landare produktu eraldatugabeen biltegiak eta handizkako salerosketa (3.2.2). (norberaren eraikinetan bakar-bakarrik, dela eraikin bakartua, dela atxikia edo mehelin artekoa).

- Ekipamendua.

Baimenduta dago kultur informazioa (4.2.1), hala beheko solairuan nola eraikin eksklusiboan (bakartua, atxikia nahiz mehelin artekoa). Naturaren erakusketa (4.2.2) lurzati independentean dagoen eraikin eksklusiboan baino ez dago baimenduta.

Jolas eta ikuskizunetarako erabileraren barruan, baimenduta daude parte-hartzerik gabeko jolas jarduerak (4.3.2), bai beheko solairuan, eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinetan, bai eraikin eksklusibo bakartuan, atxikian nahiz mehelin artekoan.

Baimenduta daude kirol erabilerak (4.6), erlijio erabilera (4.7) eta hilerriak (4.11) lurzati propioan dagoen eraikin eksklusiboan soilik. Hilerria beti ere bakartua izango da.

Halaber, bateragarriak dira hezkuntza erabilera (4.1), osasun erabilera (4.4), herritarren babesa eta segurtasuna (4.9) eta hiri zerbitzuak (4.10), beti ere eraikin eksklusibo eta bakartuetan.

- Hirugarren sektorekoak.

Baimenduta daude bulegoak (5.1), dendak (5.2) eta ostatuak (5.3) eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinetako beheko solairuetan nahiz eraikin eksklusiboetan (eraikin bakartuak, atxikiak edo mehelin artekoak).

- Lorategiak.

84. artikuluan sartutako erabilera guztiak baimendu dira.

177. artikulua.- Debekatutako erabilerak.

- Lehen sektoreko baliabideen ekoizpena.

Lurren erabilerari lotutako edo lotu gabeko abeltzaintzako ustiategi berriak, arrain-ustiategiak, abereentzako bordak eta basogintzako jarduerak.

Lehendik dauden ustiategiek euren jarduerari eutsi ahal izango diote.

- Industria ekoizpena.

Debekaturik daude erazpen-jarduerak, mineralak eraldatzeko lehenengo jarduerak, eraldakuntza industriak, azalera eraikiaren metro karratu bakoitzeko 0,05 kW-eko potentzia edo handiagoa duten nekazaritza eta basogintzako industriak, autoak konpontzeko jarduerak eta etxeko tresnak konpontzekoak.

Salbuetsita dago U.E.I.4 egikaritze-unitate industrialak. (Menagarai).

- Biltegiak eta handizkako salerosketa.

Debekaturik daude erazpen-baliabideei edo industriei lotuta dauden eta merkataritzako ez diren biltegiak, eraldatutako animali eta landare produktuen biltegiak eta handizkako salerosketa, industrien arteko biltegiak eta handizkako salerosketa, produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa, eta aire zabaleko biltegiak.

- Azpiegiturak.

Debekaturik daude hondakin solidoak isurtzeko instalazioak eta oliobideak.

- Ekipamendua.

Kanpinak debekatuta daude.

#### HIRI LURZORUKO LANDA-GUNEA. HIRIGINTZAKO PARAMETROAK

Izoria	Retes de Llanteno
Menagarai	Zuaza
Murga	Beotegi
<b>Tipologia - Familia bakarrekoa eta bikoia</b>	
Gutxieneko lurzati eraikigarria, familia bakarrekoa	800 m <sup>2</sup> garbi
Gutxieneko lurzati eraikigarria, bi familiakoa	1.500 m <sup>2</sup> gordin
Eraikigarritasun koefizientea	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> lurzati gordinaren gainean
<b>Itxuraren baldintza.</b>	
Jabari publikoko erabilerako bideraino utzi beharreko gutxieneko aurrealdea	10 m
Gutxieneko diametro inskribagarria	20 m
Gutxieneko metroak mugetara	5 m

Artesanía y oficios artísticos (2.3.), tanto en planta baja como en edificio exclusivo (adosado, entre medianerías o aislado).

\* Almacenes y comercio mayorista. (Uso compatible).

Se permiten los almacenes vinculados a recursos agropecuarios y forestales (3.1.1.), tanto en planta baja de edificio, preferentemente residencial, como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías).

Se permiten los almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar (3.2.2.) (exclusivamente en edificio propio aislado, adosado o entre medianerías).

- Equipamiento.

Se permite la información cultural (4.2.1.) tanto en planta baja como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías). La exhibición de la naturaleza (4.2.2) sólo se permite en edificio exclusivo sobre parcela independiente.

Se permiten dentro del uso recreativo y espectáculos, las actividades recreativas sin participación (4.3.2), tanto en planta baja de edificio mayoritariamente residencial como en edificio exclusivo aislado, adosado o entre medianerías.

Se permiten los usos deportivos (4.6.), religiosos (4.7.) y cementerios (4.11), sólo en edificio exclusivo sobre parcela propia. El cementerio siempre aislado.

Son también compatibles los usos de educación (4.1.), sanitario (4.4), protección y seguridad ciudadana (4.9) y servicios urbanos (4.10) siempre sobre edificios exclusivos y aislado.

- Terciario.

Se permiten oficinas (5.1), comercio (5.2.) y hospedaje (5.3.) tanto en planta baja de edificio mayoritariamente residencial como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías).

- Espacios ajardinados.

Se permiten todos los usos incluidos en el artículo 84.

Artículo 177.- Usos prohibidos.

- Producción de recursos primarios.

Las explotaciones de nueva planta ganaderas ligadas y no ligadas al uso del suelo, las explotaciones piscícolas, bordas de ganado y actividades forestales.

Las explotaciones existentes podrán mantener su actividad.

- Producción industrial.

Se prohíben las actividades extractivas, las primeras operaciones de transformación de minerales, las industrias de transformación, las industrias agrarias y forestales con potencia superior o igual a 0,05 kW/m<sup>2</sup> de superficie construida y las actividades de reparación de vehículos y objetos domésticos.

Se exceptúa la Unidad de Ejecución Industrial U.E.I.4. (Menagarai).

- Almacenes y comercio mayorista.

Se prohíben los almacenes no comerciales vinculados a recursos extractivos, a industrias, los almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados, los almacenes y comercio mayorista interindustriales, los almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados, los depósitos al aire libre.

- Infraestructuras.

Se prohíben las instalaciones de vertidos sólidos y los oleoductos.

- Equipamiento.

Se prohíben los campings.

#### NÚCLEO RURAL EN SUELO URBANO PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Izoria	Retes de Llanteno
Menagarai	Zuaza
Murga	Beotegi
<b>Tipología - Unifamiliar y Bifamiliar</b>	
Parcela mínima edificable Unif.	800 m <sup>2</sup> neta
Parcela mínima edificable Bifam.	1.500 m <sup>2</sup> bruta
Coefficiente de Edificabilidad	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s/parcela bruta
<b>Condición de forma.</b>	
Frete mínimo a vía de uso dom. público	10 m
Díámetro mínimo inscribible	20 m
Separación mínima a linderos	5 m

Aurrealdeko mugaraino utzi beharreko tartea (barneko bidea)	Lurzatiaren itxuratik aurrera
<b>Garaierak.</b>	
Hegalaren garaiera sestratik	2,50 < h < 6,5 m
Gailuraren gehieneko garaiera	9,00 m
Gutxieneko solairu-kopurua	B. solairua + 1 + estalkipea
<b>Banatzeko baldintzak</b>	
Jatorriko lurzatiaren gutxieneko azalera	3.000 m <sup>2</sup> gordin
Banatutako gutxieneko lurzatia	1.500 m <sup>2</sup> gordin
<b>Eraikinaren itxuraren baldintza (atal nagusiaren etxebizitza-erabilera)</b>	
Oinplano karratua/angeluzuzena	
Eraikuntzaren neurriak	8 < L < 25 m
Okupazioko azalera	100 < S < 250 m
E/N Eraikitako lurzattia / lehendik diren etxebizitzaren kopurua.	
L Eraikinik gabeko lurzattia.	
L* Eraikinik gabeko lurzattia - banatu litekeena.	
___ Eraikuntza-lerroa (Bide-babesa) (108. artikulua).	
---	
[-_-] Eraikuntzaren higadura-eremua (113. artikulua).	

Separación a lindero frontal (Vial interior)	A partir del cierre de parcela
<b>Alturas.</b>	
Altura de alero sobre rasante	2,50 < h < 6,5 m
Altura máxima cumbre	9,00 m
número mínimo de plantas	P. Baja + 1 + bajocubierta
<b>Condiciones para la segregación</b>	
Superficie mínima P. Matriz	3.000 m <sup>2</sup> bruta
Parcela mínima segregada	1.500 m <sup>2</sup> bruta
<b>Condición de forma del edificio (uso de vivienda cuerpo principal)</b>	
Planta cuadrada/rectangular	
Dimensión de la edificación	8 < L < 25 m
Superficie de ocupación	100 < S < 250 m
E/N Parcela edificada / número de viviendas existentes.	
L Parcela libre de edificación.	
L* Parcela libre de edificación - segregación posible.	
___ Línea de edificación (Protección de vial) (artículo 108).	
---	
[-_-] Área de movimiento de la edificación (artículo 113).	

## 2. KAPITULUA.- BEHE DENTSITATEKO BIZITEGIETARAKO GUNEA

### 178. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau honako leku hauetan aplikatuko da:

- . Arespalditza.
- . Luiaondo.

Alde honetako antolamendu mota bidearekiko lerrokaduraren araberakoa izango da, bere konfigurazio malguan.

d) Beteazpena: urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

e) Nahitaezko lagapenak: agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak, eta, bidezkoa denean, lurzatiaren aurrealdea, erabilera eta jabari publikorako laga behar dena.

f) Urbanizazio-kargak: kasu bakoitzean behar direnak, harik eta lurzatiaren aurrealdea erabat urbanizatu arte, eta gainera, azpiegitura-sareekiko konexioa. estolderia, saneamendua, ur hornidura, lurpeko telefono eta agindar sarea.

Eremu hauek dokumentazio grafikoan zehazten dira 1/1.000 eskalan.

179. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.

Lur-zatitzeak.

Gune hauek zehaztutako eremuan lurzatiaren banantzeak eta batzeak baimentzen dira, honako baldintza hauek betez gero:

1. Banantze orotan, ateratzen diren lurzatiek 1.500 m<sup>2</sup> izango dituzte gutxienez.

2. Sorturiko lurzatiak itxurari buruzko gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte eta lehendik dauden eraikinei lotutako eraikigarritasun-koefizientea izango dute.

3. Eraikigarritasunari dagokionez, bakarrik zenbatuko dira gunearen barruan dauden azalera.

4. 1.500 m<sup>2</sup>-tik beherako banantzeak baimendu ahalko dira, baldin eta mugakidea den finkarekin bat egitera bideratuta badaude eta aurreko idatz-zatietan ezarritakoa betetzen bada.

5. Azalera gutxiko edo irregularra den edozein lurzati eraikiezin izango da, artikulua honek ezarritako parametroak betetzen dituen eraikinik bertan egiterik ez badago. Eraikiezin kategoriari eutsiko dio mugakidea den beste lurzati batekin bat egin eta izaera hori galdu arte.

Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Etxebizitza erabilera arako hauek izango dira gutxieneko lurzatiaren azalera (gutxieneko lurzatiak jabari eta erabilera publikoko sarbidea izan behar du aurrean, 10 m zabal, eta barruan 20 m-ko diametroa duen zirkunferentzia bat sartzeko adinakoa izango da):

- Familia bakarreko etxebizitza: 800 m<sup>2</sup>-ko azalera garbia.
- Bi familiako etxebizitza: 1.500 m<sup>2</sup>-ko azalera gordina.
- Hiru familiako etxebizitza: 2.000 m<sup>2</sup>-ko azalera gordina.
- Lau familiako etxebizitza: 2.500 m<sup>2</sup>-ko azalera gordina.

Etxebizitzetarako eraikin bakarra eraiki ahal izango da lurzati bakoitzean.

Eraikina mota finko honetakoa izango da: oinplano karratua edo laukizuzena duen etxea, solairu batekoa edo biko, gutxienez 8 m-ko aldea eta gehienez 25 m-ko duena, eta solairu bakoitzeko gehienez 300 m<sup>2</sup>-ko eta gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia duena.

Mugetarainoko tartea hurrengo artikuluan zehaztuko dira. Hala ere, baldintza hori bete beharra kendu ahal izango da, mugakideak diren bi jabe eraikin baten proiektua batera aurkeztuz gero.

## CAPÍTULO 2.- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

### Artículo 178.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a los siguientes núcleos:

- . Respalditza.
- . Luiaondo.

Se utilizará en esta zona, el tipo de ordenación por alineación a vial en su configuración flexible.

d) Ejecución: proyecto de urbanización y edificación.

e) Cesiones obligatorias: las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y en su caso, el suelo del frente de parcela destinado al uso y dominio público.

f) Cargas de urbanización: las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización del frente de parcela en su total, así como la conexión de las redes de infraestructura: alcantarillado, saneamiento, abastecimiento de agua, red subterránea de telefonía y electricidad.

Estos ámbitos se detallan en la documentación gráfica escala 1/1.000.

Artículo 179.- Condiciones de parcela.

Parcelaciones.

En el ámbito delimitado de los núcleos, se autorizan agrupaciones y segregaciones de las parcelas existentes cumpliéndose las siguientes condiciones:

1. En toda segregación, las parcelas resultantes alcanzarán, como mínimo, 1.500 m<sup>2</sup>.

2. Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones mínimas de forma, así como el coeficiente de edificabilidad vinculado a los edificios existentes, en relación con su uso específico.

3. A efectos de edificabilidad, solo serán computables las superficies incluidas en la delimitación del núcleo.

4. Podrá autorizarse una segregación inferior a 1.500 m<sup>2</sup> si está dirigida a su posterior agrupación con una finca colindante, dentro del cumplimiento de los anteriores apartados.

5. Toda parcela en la que debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, tendrá consideración de inedificable, hasta que su agrupación con una parcela colindante haga desaparecer las causas referidas.

Parcela mínima edificable.

Para el uso de vivienda, la parcela mínima se establece en las siguientes superficies, que dará frente a una vía de acceso, de dominio y uso público en 10 m de anchura y será inscribible una circunferencia con diámetro de 20 m.

- Vivienda Unifamiliar: 800 m<sup>2</sup> de superficie neta.
- Vivienda Bifamiliar: 1.500 m<sup>2</sup> de superficie bruta.
- Vivienda Trifamiliar: 2.000 m<sup>2</sup> de superficie bruta.
- Vivienda Cuadrifamiliar: 2.500 m<sup>2</sup> de superficie bruta.

Por parcela, solo podrá edificarse un único edificio residencial.

El edificio deberá responder al siguiente tipo fijo: Caso de planta cuadrada o rectangular, de una o dos plantas, con 8 m de lado mínimo y 25 m de máximo, así como 300 y 100 m<sup>2</sup> construidos de superficie máxima y mínima por planta.

Las distancias de separación a linderos establecidos en el artículo siguiente, podrán ser dispensadas si dos propietarios colindantes, presentan conjuntamente el proyecto de un edificio.



Kasu horretan, parekatutako familia bakarreko etxebizitza sortuko da eta eraikin osoa gorputz nagusi bakarra bihurtuko da.

Agiri grafikoetan datozen datuak orientaziozkoak dira. Bertan agertzen dira lurzatiako etxebizitza kopurua, egin daitezkeen lur-zati-tzeak eta eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua. Horiek erabili dira gune bakoitzerako aurreikusitako gehieneko hazkundea zenbatu eta justifikatzeko. Ordezko Arau hauen ondorioetarako, aplikagarriak dira lurzati bakoitzaren azalera egiazatuak, eraikigarritasunari, gutxieneko lurzatiari, mugetarainoko tarteari eta abarrekoei buruz eremu bakoitzerako aurreikusitako parametroei dagokienez.

Ingurua erabat urbanizatua ez duten lurzatiak jabeek bere gain hartu beharko dituzte lurzorua araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1993 Legearen 14. artikuluan ezarritako bete-beharrak.

Lurzatia okupatzeko baldintzak.

180. artikulua.- Nahitaezko atzeraemanguneak.

Lurzati garbiak eta erabilera eta jabari publikorako laga beharreko guneak agiri grafikoetan definitu dira. (Ikusi bide-atalen eranskina eta planoak).

Eraikuntzaren gutxieneko atzeraemangunea 4 m-koa izango da alboko mugetatik eta aurreko mugatik. Salbuetsita daude eraikuntza lagungarriak eta aurreko artikuluan datorren kasua. Agiri grafikoetan eraikuntzaren higidura-eremua ageri da (113. artikulua).

Atzeraemangunea handiagoa izango da ondoko kasu hauetan:

a - Eraikuntza nagusiko estalkiak lau isurki ez baditu eta gailurrak 8 metrotik gorako garaiera badu, gailur-fatxadari dagokion atzeraemangunea bi metro handiagoa izango da.

b - Alboko lurzattia edo lurzatiak sendotuta egonez gero, eraikuntza nagusien arteko distantzia haien teilatu-hegalen garaieren baturaren erdia izango da gutxienez.

Ez da eraikinaren atzeraemangunerik eskatuko lurzati aurrealdeko mugari dagokionez.

138.2 artikuluan ezarritako irizpidearen arabera, bide publikora lurzatiak duen aurrealdea itxi ahal izango da harlangaitz tradizionala erabilita. Itxitura horrek 1 m-ko garaiera izan dezake gehienez.

181. artikulua.- Eraikigarritasun baldintzak.

Eraikigarritasun koefizientea hauxe izango da nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiatzeari lotutako eraikin bakartuetan: eraikitako 0,30 m<sup>2</sup> lurzati gordinaren m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Eraikigarritasun koefizientea hauxe izango da bizitegi-erabilere-tarako: eraikitako 0,25 m<sup>2</sup> lurzati gordinaren m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Lurzatiaren azalera osoa eraikin bakoitzaren azalaren proportzionala izango da, bere eraikigarritasun koefizientearekin bat.

Eraikuntzaren baldintzak.

182. artikulua.- Eraikinen tipologiak.

Eremu honetan eraikin bakartuak eraikin ahal izango dira gehienez lau etxebizitza dituzten eraikinetarako, eta familia bakarreko binakako etxebizitzak ere bai (mugakideen arteko akordioa izanez gero, eta gorputz nagusi bakarrarekin).

128. artikuluko 1.6 idatz-zatian (landa-guneetan, dentsitate txikiko etxebizitzetarako lurretan...) zehaztutako eraikuntza lagungarriak ere eraiki ahal izango dira.

183. artikulua.- Gehieneko garaiera.

Eremu honetan oinplano berriko eraikuntzetarako gehieneko solairu kopurua hiru (3) izango da (beheko solairua barne).

Baimenduta dago estalkipearen aprobetxamendua hirugarren solairu gisa.

128. artikuluko zehaztutako baldintzen arabera, soto eta erdi-sotoak baimentzen dira.

Estalkipeko azalera zenbatuko da gehieneko eraikigarritasunari dagokionez, 1,5 m-ko garaieratik hasita.

Hegalaren garaiera 2,50 eta 8,00 m bitartekoa izango da, lurra- ren sestraren gainetik eta eraikuntzaren inguru osoan. Gailurraren gehieneko garaiera ez da 11,50 m-tik gorakoa izango, beheko inguru- ruko lurra- ren sestratik neurtuta. Gehieneko malda aplikatuz kalkula- tuko da.

Este caso dará lugar a una vivienda unifamiliar pareada y el conjunto del edificio a un único cuerpo principal.

Los datos aportados en la documentación gráfica, respecto del número de viviendas existentes por parcela, posible segregación, y el número de viviendas de posible edificación tienen carácter orientativo, y se han utilizado para cuantificar y justificar el crecimiento máximo previsto para cada núcleo. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, será de aplicación las superficies contrastadas de cada parcela, en relación con el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad, parcela mínima, distancia a linderos, etc., previstos para cada zona.

Los propietarios de las parcelas cuyo entorno no se encuentre totalmente urbanizado, deberán asumir los deberes contemplados en el artículo 14 de la Ley 6/1993 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Condiciones de ocupación de parcela.

Artículo 180.- Retranqueos obligatorios.

Las parcelas netas y las cesiones al uso y dominio público, se definen en la documentación gráfica. (Ver Planos y anexo de Secciones Viarias).

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos laterales y testero, será de 4 m, salvo las edificaciones auxiliares y la excepción hecha en el artículo anterior. La documentación gráfica señala el área de movimiento de la edificación (artículo 113).

Este retranqueo establecido deberá aumentarse en los siguientes casos:

a.- Si la cubierta de la edificación principal no posee cuatro aguas y la cumbre supera los 8 metros, el retranqueo correspondiente a la fachada de cumbre aumentará en dos metros.

b.- En el caso de que la parcela o parcelas adyacentes se encuentren consolidadas, la separación entre edificaciones principales será como mínimo la semisuma de sus correspondientes alturas de alero.

No se exige retranqueo de la edificación respecto del lindero frontal.

De acuerdo con el criterio mantenido en el artículo 138-2, el frente de parcela a vía pública podrá cerrarse hasta 1 m de altura con mampostería tradicional.

Artículo 181.- Condiciones de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad para la edificación aislada con uso exclusivo, uso vinculado con las explotaciones agroforestales será de 0,30 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> parcela bruta.

El coeficiente de edificabilidad para usos residenciales será de 0,25 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> parcela bruta.

La superficie total de la parcela, se corresponderá proporcionalmente con la superficie de cada uno de los edificios, en relación con su coeficiente de edificabilidad.

Condiciones de la edificación.

Artículo 182.- Tipologías de edificación.

En esta zona se podrá edificar la tipología de edificación aislada para edificios de hasta cuatro viviendas, y Vivienda Unifamiliar pareada (con acuerdo entre colindantes y un único cuerpo principal).

Podrán edificarse también las construcciones auxiliares señaladas en el apartado 1.6 del artículo 128 (podrán levantarse edificaciones...).

Artículo 183.- Altura máxima.

Para esta zona el número máximo de plantas edificables para las edificaciones de nueva planta, será de tres (3) plantas (incluida la planta baja).

Se autoriza el aprovechamiento del bajo cubierta en una cuarta planta.

Se admiten plantas de sótano y semisótano, teniendo en cuenta las condiciones del artículo 128.

La superficie de planta bajo cubierta contabilizará a efectos de edificabilidad máxima, a partir de 1,50 m de altura.

La altura del alero estará comprendida entre los 2,50 y 8,00 m sobre la rasante del terreno en todo el contorno de la edificación. La altura máxima de cumbre, que no superará los 11,50 m, respecto de la rasante terreno, referida a su contorno inferior, será el resultado de aplicar la pendiente máxima.

Nekazaritza eta abeltzaintzarako bakarrik diren eraikuntzek ezin dute 5 m-tik gorako garaiera izan teilatu-hegalerraino.

184. artikulua.- Solairuen garaiera.

Beheko solairuaren gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izan- go da etxebizitzetan eta 2,80koa bestelako erabilerarako diren eraikinetan. Forjatua goiko aldea luraren berezko kotatik 0,25 m-ra egon behar da. Beheko solairuan gutxieneko garaiera librea 3,50 m izan- go da, eta gainerako solairuetan 3 m.

185. artikulua.- Nekazaritza-multzoak.

Arau hauetan ezarritakoaren arabera, "nekazaritzako multzoa" dei- tzen zaio etxebizitzetarako eta nekazaritzarako erabilera mistoa duen eraikinari edo eraikin-multzoari.

Egitura organiko horizontala nahiz bertikala duten gorputz egi- turatuek osatu ahal izango dute.

Eraikin bat baino gehiago badago, etxebizitza gisa erabiltzen dena hartuko da eraikin nagusitzat.

Egituran horizontalki antolatutako gorputzek osatzen duten mul- tzoa hurrengoek osa dezakete: eraikin libreek, atxikitakoek edo mo- ta bietakoek. Eraikin libreen kasuan, haien artean gutxienez hiru (3) me- troko tartea izan beharko dira. Gainera, Arau hauetan atzeraemangune eta abarrekoek buruz ezarritakoa beteko da.

186. artikulua.- Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Lurzati batean eraikin isolatu bat baino gehiago egonez gero, haietako bakoitzetik beste guztietaraino utzi beharreko tartea hiru (3) metrokoa izango da gutxienez.

187. artikulua.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Oinplano berriko obretarako, lurzati bakoitzeko lau (4) etxebizi- tza onartuko dira gehienez ere.

221. artikuluan ezarritakoekin bat, maila bateko edo besteko ba- besa duten eraikinak birgaitzeko obrak egiten direnean etxebizitza bat baino gehiago ateratzea onartuko da, baldin eta 100 m<sup>2</sup> erabilgarri baino gehiago badituzte.

188. artikulua.- Birgaitze obrak.

Birgaitze obretan eraikina handitu ahal izango da baldin eta Arau hauetan beraren lurzatiarako ezarritako bolumena eta eraikigarritasu- na agortu gabe badaude.

Arau hori bete beharretik salbuetsiko dira 150 m<sup>2</sup>-tik beherako aza- lera eraikia duten etxebizitza bateko edo biko eraikinak, lehendik daudenak, baldin eta gehieneko garaieraren eta mugetarainoko tar- tearen parametroak betetzen badira. (Eraikuntza lagungarriak kontuan hartuko dira 150 m<sup>2</sup>-ko azalera zenbatzeko orduan).

Edozein motatako birgaitze eta handitze obrak egiten direnean jatorrizko eraikinaren konposizio-arauei eutsiko zaie, edo galdu ba- dira lehengoratu egingo dira, 128. artikuluan araututako balio esteti- koak eta ingurumen-balioak zaindu beharko dira. Eraikina zartzaten duten eranskin edo eraikuntza-elementuak kenduko dira.

Monumentu izendatutako edo horretarako proposatutako eraikinak eta oinarrizko babesa duten ondasun higiezinak handitu ahal izango dira Arabako Foru Aldundiko Ondare Zerbitzuak aurretik adostasun- txostena ematen badu.

Estetikako baldintzak.

189. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.

128. artikuluko xedapenak beteko dira.

Teilatu-hegal eta balkoiak fatxadetatik 100 zentimetro irten ahal izango dira gehienez ere.

Ez da estalki laurik onartuko, ez eta kanpora irteten den zabal- tzarik solairu batean ere.

Udalak, 128. artikuluan xedatutakoari jarraituz, bestelako bal- dintzak baimendu ahal izango ditu aparteko kasuetan, bidezko arra- zoiak izanez gero.

Eraikuntzaren higie- eta osasun-baldintzak eta kalitatekoak.

190. artikulua.- Isurketak.

Eraikin eta instalazio guztietan isurketak egiteko sistema egokia jarri beharko da, aplikatu beharreko arau zehatzak betetzen ditue- na. Beraz, proiektu teknikoak isurketa sistemari buruzko atala eduki behar du.

Erabilerari buruzko baldintzak.

191. artikulua.- Baimendutako erabilerak.

- Bizitegiarako: (Berezko erabilera).

Los edificios dedicados con exclusividad a los usos agrofores- tales no podrán sobrepasar los 5 m de altura en el alero.

Artículo 184.- Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja se fija en 2,50 m para uso residencial y 2,80 m para otros usos, debiendo estar la parte supe- rior del forjado a un nivel de 0,25 m sobre la cota natural del terreno. La altura libre máxima de planta baja será de 3,50 m y 3 m en el res- to de las plantas.

Artículo 185.- Conjuntos agrícolas.

De acuerdo con lo establecido en estas Normas, se denomina edi- ficación formando "conjunto agrícola" a un conjunto edificado formado por uno o varios cuerpos edificados con uso mixto residencial-agrí- cola.

Podrá estar formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal o en sentido vertical.

Se considera edificio principal (caso de haber varios) al de uso residencial.

El conjunto formado por cuerpos estructurados orgánicamente en sentido horizontal, podrá estar compuesto por edificios exentos, adosados o de las dos formas. Caso de ser edificios exentos, las distancias mínimas entre cada uno de ellos y los demás, será de tres (3) metros. Se cumplirá además lo estipulado por las presentes Normas respecto a retranqueos, etc.

Artículo 186.- Separación entre edificaciones.

En el caso de que en una parcela existan más de una edificación exenta, la distancia entre cada una de ellas y todas las demás, será al menos de tres (3) m.

Artículo 187.- Número máximo de viviendas.

Para las obras de nueva planta, se admitirá como número má- ximo de viviendas la cantidad de cuatro (4) viviendas por parcela.

De acuerdo con el artículo 221 en las obras de rehabilitación sobre edificios con algún grado de protección, se admitirá más de una vivienda, siempre que superen los 100, m<sup>2</sup> útiles.

Artículo 188.- Obras de Rehabilitación.

Sólo se admitirán intervenciones de rehabilitación con ampliación, si la edificación no ha agotado el volumen y edificabilidad exigido por estas Normas a la parcela respectiva.

Se exceptúan de esta regla los edificios existentes con una o dos viviendas de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>, que podrán con ampliación, alcanzar la superficie de 150 m<sup>2</sup> por vivienda, siempre que se cumplan los parámetros de altura máx. y separación a linderos. (Computarán en los 150 m<sup>2</sup> las edificaciones auxiliares).

Cualquier tipo de rehabilitación y ampliación recuperará o guar- dará las reglas compositivas del edificio original, debiendo mantenerse los valores estéticos y ambientales, regulados en el artículo 128. Se eliminarán los elementos constructivos o añadidos degradantes.

Los monumentos declarados o propuestos, y los bienes in- muebles de Protección Básica podrán ser ampliados previo informe favorable del Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Álava.

Condiciones de estética.

Artículo 189.- Salientes y entrantes en las fachadas.

Se cumplirán las disposiciones del artículo 128.

Los aleros y balcones, no podrán sobresalir de las fachadas más de 100 centímetros.

No se permitirán cubiertas planas, ni terrazas salientes en nin- guna de las plantas.

El Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 128 podrá autorizar en casos excepcionales y justificados otras condiciones.

Condiciones higiénico-sanitarias y de calidad de la edificación.

Artículo 190.- Vertidos.

Todas las construcciones e instalaciones, deberán resolver el sistema de vertidos bajo el cumplimiento de la normativa específica de aplicación, por lo que el proyecto técnico correspondiente inclui- rá un apartado justificativo sobre el sistema empleado.

Condiciones de uso.

Artículo 191.- Usos permitidos.

- Residencial: (Uso característico).

- Energetikoak ez diren lehen sektoreko baliabideen ekoizpena: (Erabilera bateragarria).

\* Nekazaritzarako (1.1).

Negutegiak eta mintegiak baimenduta daude.

Autokontsumoko jarduera oinarritzakoak (1.2.1) eraikin esklusibotan.

\* Industriako produkzioa: (Erabilera bateragarria).

Nekazaritza eta basogintzako industriak (2.2.3.1), eraikitako metro karratu bakoitzeko 0,05 kW-etik beherako potentzia dutenak, norberaren eraikinean bakar bakarrik (eraikin bakartua), eta 200 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera dutenak.

Artisautza eta arte-lanbideak (2.3), hala beheko solairuan nola eraikin esklusiboan (atxikia, mehelin artekoa nahiz bakartua).

\* Biltegiak eta handizkako salerosketa. (Erabilera bateragarria).

Baimenduta daude nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako erabilerei lotutako biltegiak (3.1.1) bai eraikineko beheko solairuan (etxebizitzetarako eraikinetan, hobe) bai eraikin esklusiboan (bakartua).

Baimenduta dago nekazaritzako makina eta produktuen biltegia eta erakustokia.

Baimenduta daude animali eta landare produktu eraldatugabeen biltegiak eta handizkako salerosketa (3.2.2). (norberaren eraikinean bakar-bakarrik, dela eraikin bakartua, dela atxikia edo mehelin artekoa).

- Ekipamendua.

Baimenduta dago kultur informazioa (4.2.1), hala beheko solairuan nola eraikin esklusiboan (bakartua, atxikia nahiz mehelin artekoa). Naturaren erakusketa (4.2.2) lurzati independentean dagoen eraikin esklusiboan baino ez dago baimenduta.

Jolas eta ikuskizunetarako erabileraren barruan, baimenduta daude parte-hartzerik gabeko jolas jarduerak (4.3.2), bai beheko solairuan, eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinetan, bai eraikin esklusibo bakartuan, atxikian nahiz mehelin artekoan.

Baimenduta daude kirol erabilerak (4.6.), erlijio erabilera (4.7.) eta hilerriak (4.11.) lurzati propioan dagoen eraikin esklusiboan soilik. Hilerria beti ere bakartua izango da.

Halaber, bateragarriak dira hezkuntza erabilera (4.1), osasun erabilera (4.4), herritarren babesa eta segurtasuna (4.9) eta hiri zerbitzuak (4.10), beti ere eraikin esklusibo eta bakartuetan.

- Hirugarren sektorekoak.

Baimenduta daude bulegoak (5.1), dendak (5.2) eta ostatuak (5.3) eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinetako beheko solairuetan nahiz eraikin esklusiboetan (eraikin bakartuak, atxikiak edo mehelin artekoak).

- Lorategiak.

84. artikuluan sartutako erabilera guztiak baimendu dira.

192. artikulua.- Debekatutako erabilerak.

- Lehen sektoreko baliabideen ekoizpena.

Lurren erabilerari lotutako edo lotu gabeko abeltzaintzako ustiategi berriak, arrain-ustiategiak, abereentzako bordak eta basogintzako jarduerak.

Lehendik dauden ustiategiek euren jarduerari eutsi ahal izango diote.

- Industria ekoizpena.

Debekaturik daude erazpen-jarduerak, mineralak eraldatzeko lehenengo jarduerak, eraldakuntza industriak, azalera eraikiaren metro karratu bakoitzeko 0,05 kW-eko potentzia edo handiagoa duten nekazaritza eta basogintzako industriak, autoak konpontzeko jarduerak eta etxeko tresnak konpontzekoak.

- Biltegiak eta handizkako salerosketa.

Debekaturik daude erazpen-baliabideei edo industriei lotuta dauden eta merkataritzakoak ez diren biltegiak, eraldatutako animali eta landare produktuen biltegiak eta handizkako salerosketa, industrien arteko biltegiak eta handizkako salerosketa, produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako salerosketa, eta aire zabaleko biltegiak.

- Azpiegiturak.

Debekaturik daude hondakin solidoak isurtzeko instalazioak eta oliobideak.

- Ekipamendua.

Kanpinak debekatuta daude.

- Producción de recursos primarios no energéticos: (Uso compatible).

\* Agrícolas (1.1).

Se permiten los invernaderos y viveros.

Actividades básicas de autoconsumo (1.2.1) en edificio exclusivo.

\* Producción Industrial: (Uso compatible).

Industrias agrarias y forestales (2.2.3.1.) con potencia inferior a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida, exclusivamente en edificio propio (aislado) y con una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.

Artesanía y oficios artísticos (2.3.), tanto en planta baja como en edificio exclusivo (adosado, entre medianerías o aislado).

\* Almacenes y comercio mayorista. (Uso compatible).

Se permiten los almacenes vinculados a recursos agropecuarios y forestales (3.1.1.), tanto en planta baja de edificio, preferentemente residencial, como en edificio exclusivo (aislado).

Se permite el almacén y exposición de maquinaria y productos agrícolas.

Se permiten los almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar (3.2.2.) (exclusivamente en edificio propio aislado, adosado o entre medianerías).

- Equipamiento.

Se permite la información cultural (4.2.1.) tanto en planta baja como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías). La exhibición de la naturaleza (4.2.2) sólo se permite en edificio exclusivo sobre parcela independiente.

Se permiten dentro del uso recreativo y espectáculos, las actividades recreativas sin participación (4.3.2), tanto en planta baja de edificio mayoritariamente residencial como en edificio exclusivo aislado, adosado o entre medianerías.

Se permiten los usos deportivo (4.6.), religioso (4.7.) y cementerios (4.11), sólo en edificio exclusivo sobre parcela propia. El cementerio siempre aislado.

Son también compatibles los usos de educación (4.1.), sanitario (4.4), protección y seguridad ciudadana (4.9) y servicios urbanos (4.10) siempre sobre edificios exclusivos y aislado.

- Terciario.

Se permiten oficinas (5.1), comercio (5.2.) y hospedaje (5.3.) tanto en planta baja de edificio mayoritariamente residencial como en edificio exclusivo (aislado, adosado o entre medianerías).

- Espacios ajardinados.

Se permiten todos los usos incluidos en el artículo 84.

Artículo 192.- Usos prohibidos.

- Producción de recursos primarios.

Las explotaciones ganaderas de nueva planta ligadas y no ligadas al uso del suelo, las explotaciones piscícolas, bordas de ganado y actividades forestales.

Las explotaciones existentes podrán mantener su actividad.

- Producción industrial.

Se prohíben las actividades extractivas, las primeras operaciones de transformación de minerales, las industrias de transformación, las industrias agrarias y forestales con potencia superior o igual a 0,05 kw/m<sup>2</sup> de superficie construida y las actividades de reparación de vehículos y objetos domésticos.

- Almacenes y comercio mayorista.

Se prohíben los almacenes no comerciales vinculados a recursos extractivos, a industrias, los almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados, los almacenes y comercio mayorista interindustriales, los almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados, los depósitos al aire libre.

- Infraestructuras.

Se prohíben las instalaciones de vertidos sólidos y los oleoductos.

- Equipamiento.

Se prohíben los cámpings.

## HIRIGINTZA PARAMETROAK. BEHE DENTSITATEKO BIZITEGIETARAKO GUNEA. ARESPALDITZA ETA LUIAONDO

### Tipologia - Eraikin bakartua, etxebizitza batekoa

Gutxieneko lurzati eraikigarria, familia bakarrekoa	800 m2 garbi
Gutxieneko lurzati eraikigarria, bi familiakoa	1.500 m2 gordin
Gutxieneko lurzati eraikigarria, hiru familiakoa	2.000 m2 gordin
Gutxieneko lurzati eraikigarria, lau familiakoa	2.500 m2 gordin
Eraikigarritasun koefizientea	0,25 m2/m2 (lurzati gordinaren gainean)

### Itxuraren baldintza

Jabari eta erabilera publikoko bideraino utzi beharreko gutxieneko aurrealdea	10 m
Gutxieneko diametro inskribagarriak:	20 m
Gutxieneko metroak mugetara	4 m
Gutxieneko metroak aurrealdeko mugara	Lurzatiaren itxituratik aurrera

### Garaierak

Sestra gaineko hegalarren gehieneko garaiera	2,50 < h < 8,00 m
Gailurraren gehieneko garaiera	11,50 m
Gehieneko solairu-kopurua	B. solairua +2 + estalkipea

### Banatzeko baldintzak

Jatorriko lurzatiaren gutxieneko azalera	3.000 m2 gordin
Banatatutako gutxieneko lurzatia	1.500 m2 gordin

Eraikinaren itxuraren baldintza (atal nagusia)

### Oinplano karratua/angeluzuzena

Eraikuntzaren neurriak	8 < L < 25 m
Okupazioko azalera	100 < S < 300 m

E/N Eraikitako lurzatia / lehendik diren etxebizitzaren kopurua

L Eraikinik gabeko lurzatia

L\* Eraikinik gabeko lurzatia-banatu litekeena

--- Eraikuntza-lerroa (Bide-babesa) (108. artikulua)

--- Eraikuntzaren hididura-eremua (113. artikulua).

## 3. KAPITULUA.- FAMILIA BAKARREKO BIZITEGIAK

### 193. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau honako leku hauetan aplikatuko da:

- . Arespalditza. (Guziesko aldea).
- . Menagarai (Beotegirekin lotzen duen bidea).

Bietan ere barne eraberrikuntzarako plan berezia (BEPB) egingo da, erabilera eta jabari publikorako doan eta nahitaez egin beharreko lur-lagapenak zehazteko, urbanizazio obrak egiteko eta behar diren azpiegitura sareak ezartzeko.

Kudeaketa-sistema konpentsazioa izango da.

Lurren jabeek euren gain hartuko dituzte lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14. artikuluko 2. idatz-zatian ezarritako betebeharrak.

Urbanizazioaren elementuak landa-paisaian egokitu beharko dira.

Eremu hauek dokumentazio grafikoan zehazten dira 1/1.000 eskalan.

Agiri grafikoetan proposaturiko antolamenduan kontuan hartzen da laga beharreko gutxieneko azalera, orientazio gisakoa.

### 194. artikulua.- Lurzatiaren baldintzak.

Barne eraberrikuntzarako plan bereziak honako hirigintza-parametroak beteko ditu:

Lur-zatitzeak.

Gune hauek zehaztutako eremuan lurzatiaren banantzeak eta batzeak baimentzen dira, honako baldintza hauek betez gero:

1. Banantze orotan, ateratzen diren lurzatiek 1.500 m<sup>2</sup> -ko azalera garbia izango dute gutxienez.
2. Sorturiko lurzatiak itxurari buruzko gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte eta lehendik dauden eraikinei lotutako eraikigarritasun-koefizientea izango dute.
3. Eraikigarritasunari dagokionez, bakarrik zenbatuko dira gunearen barruan dauden azalerak.
4. 1.500 m<sup>2</sup>-tik beherako banantzeak baimendu ahalko dira, baldin eta mugakidea den finkarekin bat egitera bideratuta badaude eta aurreko idatz-zatietan ezarritakoa betetzen bada.
5. Azalera gutxiko edo irregularra den edozein lurzati eraikiezina izango da, artikuluko honek ezarritako parametroak betetzen dituen eraikinik bertan egiterik ez badago. Eraikiezin kategoriari eutsiko dio mugakidea den beste lurzati batekin bat egin eta izaera hori galdu arte.

Gutxieneko lurzati eraikigarria.

Familia bakarrekoko etxebizitza erabilerarako, gutxieneko lurzatiak 1.000 m<sup>2</sup>-ko azalera garbia izango du. Jabari eta erabilera publikoko

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD RESPALDITZA Y LUIAONDO

### Tipología - Edificación aislada con una vivienda

Parcela mínima edificable unifamiliar	800 m <sup>2</sup> neta
Parcela mínima edificable bifamiliar	1.500 m <sup>2</sup> bruta
Parcela mínima edificable trifamiliar	2.000 m <sup>2</sup> bruta
Parcela mínima edificable cuadfamiliar	2.500 m <sup>2</sup> bruta
Coefficiente de edificabilidad	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , s/parcela bruta

### Condición de forma

Frente mínimo a vía de uso y dominio público	10 m
Diámetros mínimo inscribible	20 m
Separación mínima a linderos	4 m
Separación a lindero frontal	A partir del cierre de parcela

### Alturas

Altura máxima de alero sobre rasante	2,50 < h < 8,00 m
Altura máxima de cumbrera	11,50 m
número máximo de plantas	P. Baja + 2 + Bajocubierta

### Condiciones para la segregación

Superficie mínima parcela matriz	3.000 m <sup>2</sup> bruta
Parcela mínima segregada	1.500 m <sup>2</sup> bruta

### Condición de forma del edificio (cuerpo principal)

Planta cuadrada/rectangular	
Dimensión de la edificación	8 < L < 25 m
Superficie de ocupación	100 < S < 300 m

E/N Parcela edificada/número de viviendas existentes

L Parcela libre de edificación

L\* Parcela libre de edificación-segregación posible

--- Línea de edificación (Protección de vial) (artículo 108)

--- Área de movimiento de la edificación (artículo 113).

## CAPÍTULO 3.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

### Artículo 193.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a los siguientes núcleos:

- . Respalditza. (Área de Guziesko).
- . Menagarai (Camino de enlace con Beotegi).

En ambos se redactará un Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I., al objeto de establecer las cesiones gratuitas y obligadas de suelo de uso y dominio público, así como ejecutar las obras de urbanización y redes de infraestructura necesarias.

El sistema de gestión será el de Cooperación.

Los propietarios del suelo asumirán los deberes contemplados en el apartado 2 del artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Los elementos de la urbanización se deberán integrar en el paisaje rural.

Estos ámbitos se detallan en la documentación gráfica escala 1/1.000.

La Ordenación propuesta en la documentación gráfica tiene en cuenta a superficie de cesión carácter mínimo orientativo.

### Artículo 194.- Condiciones de Parcela.

El P.E.R.I. cumplirá los siguientes parámetros urbanísticos:

Parcelaciones.

En el ámbito delimitado de los núcleos, se autorizan agrupaciones y segregaciones de las parcelas existentes cumpliéndose las siguientes condiciones:

1. En toda segregación, las parcelas resultantes alcanzarán, como mínimo, 1.500 m<sup>2</sup> de superficie neta.
2. Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones mínimas de forma, así como el coeficiente de edificabilidad vinculado a los edificios existentes, en relación con su uso específico.
3. A efectos de edificabilidad, solo serán computables las superficies incluidas en la delimitación del núcleo.
4. Podrá autorizarse una segregación inferior a 1.500 m<sup>2</sup> si está dirigida a su posterior agrupación con una finca colindante, dentro del cumplimiento de los anteriores apartados.
5. Toda parcela en la que debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, tendrá consideración de inedificable, hasta que su agrupación con una parcela colindante haga desaparecer las causas referidas.

Parcela mínima edificable.

Para el uso de vivienda unifamiliar, la parcela mínima se establece en 1.000 m<sup>2</sup> de superficie neta que dará frente a una vía de acceso,

sarbidea izan beharko du aurrean, 10 m zabal, eta barruan 20 m-ko diametroa duen zirkunferentzia bat sartzeko adinakoa izango da.

Eraikin bakarra eraiki ahal izango da lurzati bakoitzean. Atal nagusia mota finkokoa izango da, alegia: oinplano karratua edo laukizuzena duen etxea, solairu batekoa edo bikoa, gutxienez 8 m-ko aldea eta gehienez 25 m-koa duena, eta solairu bakoitzeko gehienez 250 m<sup>2</sup>-ko eta gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia duena.

Agiri grafikoetan datozen datuak orientaziozkoak dira. Bertan agertzen dira lurzatiak etxebizitza kopurua, egin daitezkeen lur-zatitzeak eta eraiki daitezkeen etxebizitza kopurua. Horiek erabili dira gune bakoitzerako aurreikusitako gehieneko hazkundea zenbatu eta justifikatzeko. Ordezko Arau hauen ondorioetarako, aplikagarriak dira lurzati bakoitzaren azalera egiaztatutako, eraikigarritasunari, gutxienezko lurzatiari, mugetarainoko tarteari eta abarrekoei buruz eremu bakoitzerako aurreikusitako parametroei dagokienez.

Lurzatia okupatzeko baldintzak.

195. artikulua.- Nahitaezko atzeraemanguneak.

Barne eraberrikuntzarako plan berezian ezarriko dira lurzati garbiak eta erabilera eta jabari publikorako egin beharreko lagapenak.

Eraikin lagungarrietan izan ezik (2 metro), eraikinek gutxienez 5 m-ko atzeraemangunea izan beharko dute aurrealdeko mugatik, albo-mugetatik eta atzeko mugatik. Lurzatiak bide publikora duen aurrealdean hesia jarri ahal izango da, 128.2 artikuluan ezarritako irizpideari jarraituz.

Atzeraemangunea handiagoa izango da ondoko kasu hauetan:

a - Eraikuntza nagusiko estalkiak lau isurki ez baditu eta gailurrak 6 metrotik gorako garaiera badu, gailur-fatxadari dagokion atzeraemangunea bi metro handiagoa izango da.

b - Alboko lurzatia edo lurzatiak finkatuta egonez gero, eraikuntza nagusien arteko distantzia haien teilatu-hegalen garaieren baturaren erdia izango da gutxienez.

196. artikulua.- Eraikigarritasun baldintzak.

Eraikigarritasun koefizientea hauxe izango da: eraikitako 0,25 m<sup>2</sup> lurzati gordinaren m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Eraikuntzaren baldintzak.

197. artikulua.- Eraikinen tipologiak.

Alde honetan familia bakarreko etxebizitzetarako eraikin bakar-tuak egin ahal izango dira. Halaber, 128. artikuluko 1.6 idatz-zatian aipatutako eraikin lagungarriak egin ahal izango dira.

198. artikulua.- Gehieneko garaiera.

Eremu honetan oinplano berriko eraikuntzetarako gehieneko solairu kopurua bi (2) izango da (beheko solairua barne).

Estalkipearen aprobetxamendua baimentzen da, hirugarren solairu gisa.

128. artikulua zehaztutako baldintzen arabera, soto eta erdi-sotoak baimentzen dira.

Estalkipeko azalera zenbatuko da gehieneko eraikigarritasunari dagokionez, 1,5 m-ko garaieratik hasita.

Hegalaren garaiera 2,50 eta 6,00 m bitartekoa izango da, lurra- ren sestraren gainetik eta eraikuntzaren inguru osoan. Gailurraren gehieneko garaiera ez da 9,00 m-tik gorakoa izango, beheko inguruko lurra- ren sestratik neurtuta.

199. artikulua.- Solairuen garaiera.

Beheko solairuaren gutxienezko garaiera librea 2,50 m-koa izango da etxebizitzetan. Forjatuaren goiko alde lurra- ren berezko kotatik 0,25 m-ra egon beharko da. Beheko solairuaren gutxienezko garaiera librea 3,50 m izango da, eta gainerako solairuetan 3 m.

200. artikulua.- Eraikinen artean utzi beharreko tartea.

Lurzati batean eraikin isolatu bat baino gehiago egonez gero, haietako bakoitzetik beste gutxienez hiru (3) metrokoa izango da gutxienez.

201. artikulua.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Oinplano berriko erretarako, lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez ere.

221. artikuluan ezarritakoarekin bat, maila bateko edo besteko babetesa duten eraikinak birgaitzeko obrak egiten direnean etxebizitza bat baino gehiago ateratzea onartuko da, baldin eta 100 m<sup>2</sup> erabilgari baino gehiago badituzte.

de dominio y uso público en 10 m de anchura y será inscribible una circunferencia con un diámetro de 20 m.

Por parcela sólo podrá edificarse un único edificio. El cuerpo principal deberá responder al siguiente tipo fijo: Caso de planta cuadrada o rectangular, de una o dos plantas, con 8 m de lado mínimo y 25 m de máximo, así como 250 y 100 m<sup>2</sup> construidos de superficie máxima y mínima por planta.

Los datos aportados en la documentación gráfica, respecto del número de viviendas existentes por parcela, posible segregación, y el número de viviendas de posible edificación tienen carácter orientativo, y se han utilizado para cuantificar y justificar el crecimiento máximo previsto para cada núcleo. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, será de aplicación las superficies contrastadas de cada parcela, en relación con el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad, parcela mínima, distancia a linderos, etc., previstos para cada zona.

Condiciones de ocupación de parcela.

Artículo 195.- Retranqueos obligatorios.

El Plan Especial de Ordenación Interior (P.E.R.I.), establecerá las parcelas netas y las cesiones al uso y dominio público.

Excepto para las edificaciones auxiliares (2 metros), el retranqueo mínimo de la edificación respecto a lindero frontal, linderos laterales y testero, será de 5 m. El frente de parcela a vía pública podrá vallarse de acuerdo con el criterio mantenido en el artículo 128.2.

Este retranqueo establecido deberá aumentarse en los siguientes casos:

a.- Si la cubierta de la edificación principal no posee cuatro aguas y la cumbrera supera los 6 metros de altura, el retranqueo correspondiente a la fachada de cumbrera aumentará en dos metros.

b.- En el caso de que la parcela o parcelas adyacentes se encuentren consolidadas, la separación entre edificaciones principales será como mínimo la semisuma de sus correspondientes alturas de alero.

Artículo 196.- Condiciones de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad será de 0,25 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup> parcela bruta.

Condiciones de la edificación.

Artículo 197.- Tipologías de edificación.

En esta zona se podrá edificar la tipología de edificación aislada para Vivienda Unifamiliar Podrán edificarse también las construcciones auxiliares señaladas en el apartado 1.6 del artículo 128.

Artículo 198.- Altura máxima.

Para esta zona el número máximo de plantas edificables para las edificaciones de nueva planta, será de dos (2) plantas (incluida la planta baja).

Se autoriza el aprovechamiento del bajo cubierta en una tercera planta.

Se admiten plantas de sótano y semisótano, teniendo en cuenta las condiciones del artículo 128.

La superficie de planta bajo cubierta contabilizará a efectos de edificabilidad máxima, a partir de 1,50 m de altura.

La altura del alero estará comprendida entre los 2,50 y 6,00 m sobre la rasante del terreno en todo el contorno de la edificación. La altura máxima de cumbrera no superará los 9,00 m., respecto de la rasante terreno, referida a su contorno inferior.

Artículo 199.- Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja se fija en 2,50 m para uso residencial, debiendo estar la parte superior del forjado a un nivel de 0,25 m sobre la cota natural del terreno. La altura libre máxima de planta baja será de 3,50 m y 3 m en el resto de las plantas.

Artículo 200.- Separación entre edificaciones.

En el caso de que en una parcela existan más de una edificación exenta, la distancia entre cada una de ellas y todas las demás, será al menos de tres (3) m.

Artículo 201.- Número máximo de viviendas.

Para las obras de nueva planta, se admitirá como número máximo de viviendas la cantidad de una (1) vivienda por parcela.

De acuerdo con el artículo 221 en las obras de rehabilitación sobre edificios con algún grado de protección, se admitirá más de una vivienda, siempre que superen los 100 m<sup>2</sup> útiles.

## 202. artikulua.- Birgaitze obrak.

Birgaitze obretan eraikina handitu ahal izango da baldin eta Arau hauetan beraren lurzatirako ezarritako bolumena eta eraikigarritasuna agortu gabe badaude.

Arau hori bete beharretik salbuetsiko dira 150 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera eraikia duten etxebizitza bateko edo biko eraikinak, lehendik daudenak, baldin eta gehieneko garaieraren eta mugetarainoko tar-tearen parametroak betetzen badira.

Edozein motatako birgaitze eta handitze obrak egiten direnean jatorrizko eraikinaren konposizio-arauei eutsiko zaie, edo galdu badira lehengoratu egingo dira, 128. artikuluan araututako balio estetikoak eta ingurumen-balioak zaindu beharko dira.

Monumentu izendatutako edo horretarako proposatutako eraikinak eta oinarriko babesa duten ondasun higiezinak handitu ahal izango dira Arabako Foru Aldundiko Ondare Zerbitzuak aurretik adostasuntxostena ematen badu.

Estetikako baldintzak.

203. artikulua.- Fatxadako irtenuneak eta sartuneak.

128. artikuluko xedapenak beteko dira.

Teilatu-hegal eta balkoiak fatxadetatik 0,90 zentimetro irten ahal izango dira gehienez ere.

Ez da estalki laurik onartuko, ez eta kanpora irteten den zabalzarik solairu batean ere.

Udalak, 128. artikuluan xedatutakoari jarraituz, bestelako baldintzak baimendu ahal izango ditu aparteko kasuetan, bidezko arrazoiak izanez gero.

Eraikuntzaren higieze- eta osasun-baldintzak eta kalitatekoak.

204. artikulua.- Isurketak.

Eraikin eta instalazio guztietan isurketak egiteko sistema egokia jarri beharko da, aplikatu beharreko arau zehatzak betetzen dituen. Beraz, proiektu teknikoak isurketa sistemari buruzko atala eduki behar du.

Erabilerari buruzko baldintzak.

205. artikulua.- Baimendutako erabilerak.

- Bizitegiarako: (Berezko erabilera).

Artisautza eta arte-lanbideak (2.3), hala beheko solairuan nola eraikin eskusiboan.

- Ekipamendua.

Baimenduta dago kultur informazioa (4.2.1), hala beheko solairuan nola eraikin eskusiboan. Naturaren erakusketa (4.2.2) lurzati independentean dagoen eraikin eskusiboan baino ez dago baimenduta.

Bateragarriak dira hezkuntza erabilera (4.1), osasun erabilera (4.4), herritarren babesa eta segurtasuna (4.9) eta hiri zerbitzuak (4.10), beti ere eraikin eskusibo eta bakartuetan.

- Hirugarren sektorekoak.

Baimenduta daude bulegoak (5.1) eta ostatuak (5.3), eskuarki etxebizitzetarako diren eraikinetako beheko solairuetan nahiz eraikin eskusiboetan.

- Lorategiak.

84. artikuluan sartutako erabilera guztiak baimenduko dira.

206. artikulua.- Debekatutako erabilerak.

- Energetikoak ez diren lehen sektoreko baliabideen ekoizpena.

Kategoria guztietan.

Lehendik dauden ustiategiek euren jarduerari eutsi ahal izango diote.

- Industria ekoizpena.

Kategoria guztietan.

- Biltegiak eta handizkako salerosketa.

Kategoria guztietan.

- Azpiegiturak.

Debekatutako daude hondakin solidoak isurtzeko instalazioak eta oliobideak.

- Ekipamendua.

Kanpinak debekatuta daude.

## Artículo 202.- Obras de Rehabilitación.

Sólo se admitirán intervenciones de rehabilitación con ampliación, si la edificación no ha agotado el volumen y edificabilidad exigido por estas Normas a la parcela respectiva.

Se exceptúan de esta regla los edificios existentes, con una o dos viviendas de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>, que podrán con ampliación, alcanzar la superficie de 150 m<sup>2</sup> por vivienda, siempre que se cumplan los parámetros de altura máx. y separación a linderos.

Cualquier tipo de rehabilitación y ampliación recuperará o guardará las reglas compositivas del edificio original, debiendo mantenerse los valores estéticos y ambientales, regulados en el artículo 128.

Los monumentos declarados o propuestos y los bienes inmuebles de Protección Básica, podrán ser ampliados previo informe favorable del Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Álava.

Condiciones de estética.

Artículo 203.- Salientes y entrantes en las fachadas.

Se cumplirán las disposiciones del artículo 128.

Los aleros y balcones, no podrán sobresalir de las fachadas más de 0,90 centímetros.

No se permitirán cubiertas planas, ni terrazas salientes en ninguna de las plantas.

El Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 128 podrá autorizar en casos excepcionales y justificados otras condiciones.

Condiciones higiénico-sanitarias y de calidad de la edificación.

Artículo 204.- Vertidos.

Todas las construcciones e instalaciones, deberán resolver el sistema de vertidos bajo el cumplimiento de la normativa específica de aplicación, por lo que el proyecto técnico correspondiente incluirá un apartado justificativo sobre el sistema empleado.

Condiciones de uso.

Artículo 205.- Usos permitidos.

- Residencial: (Uso característico).

Artesanía y oficios artísticos (2.3.), tanto en planta baja como en edificio exclusivo.

- Equipamiento.

Se permite la información cultural (4.2.1.) tanto en planta baja como en edificio exclusivo. La exhibición de la naturaleza (4.2.2) sólo se permite en edificio exclusivo sobre parcela independiente.

Son compatibles los usos de educación (4.1.), sanitario (4.4), protección y seguridad ciudadana (4.9) y servicios urbanos (4.10) siempre sobre edificios exclusivo y aislado.

- Terciario.

Se permiten oficinas (5.1) y hospedaje (5.3.) tanto en planta baja de edificio mayoritariamente residencial como en edificio exclusivo.

- Espacios ajardinados.

Se permiten todos los usos incluidos en el artículo 84.

Artículo 206.- Usos prohibidos.

- Producción de recursos primarios no energéticos.

En todas sus categorías.

Las explotaciones existentes podrán mantener su actividad.

- Producción industrial.

En todas sus categorías.

- Almacenes y comercio mayorista.

En todas sus categorías.

- Infraestructuras.

Se prohíben las instalaciones de vertidos sólidos y los oleoductos.

- Equipamiento.

Se prohíben los campings.

### HIRIGINTZAKO PARAMETROAK FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZETARAKO. ARESPALDITZA (BEPB) ETA MENAGARAI

#### Tipologia - Eraikin bakartua, etxebizitza batekoa

Gutxieneko lurzati eraikigarria, familia bakarrekoa	1.000 m <sup>2</sup> garbi
Eraikigarritasun koefizientea	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> lurzati gordinaren gainean
<b>Itxuraren baldintza</b>	
Jabari eta erabilera publikoko bideraino utzi beharreko gutxieneko aurrealdea	10 m
Gutxieneko diametro inskribagarriak:	20 m
Gutxieneko metroak mugetara	5 m
Gutxieneko metroak aurrealdeko mugaraino	5 m
<b>Garaierak</b>	
Sestra gaineko hegalarren gehieneko garaiera	2,50 < h < 6 m
Gailuraren gehieneko garaiera	9 m
Gehieneko solairu-kopurua	B. solairua + 1 + estalkipea
Banatzeko baldintzak	
Jatorriko lurzatiaren gutxieneko azalera.	3.000 m <sup>2</sup> gordin
Banatatuko gutxieneko lurzatia	1.500 m <sup>2</sup> gordin
Eraikinaren itxuraren baldintza	
Oinplano karratua/angeluzuzena	
Eraikuntzaren neurriak	8 < L < 25 m
Okupazioko azalera	100 < S < 250 m
E/N Eraikitako lurzatia / lehendik diren etxebizitzaren kopurua	
L Eraikinik gabeko lurzatia	
L* Eraikinik gabeko lurzatia-banatu litekeena	
___ Eraikuntza-lerroa (Bide-babesa) (108. artikulua)	

#### 4. KAPITULUA.- EKIPAMENDUA – SISTEMA OROKORRAK

Aiarako udalerriko erkidegoaren ekipamendurako sistema orokorrean hornidura hauek biltzen dira:

	Izaera
Administratiokoa	1. "Aiarako Kuadrilla" Administrazio Zentroa Zaraobe (Olabezar) Publikoa 2. Udaletxea-Eskola zaharrak multzoa (Arespalditza) Publikoa 3. Arespalditzako Administrazio Batzarra-Azoka (Arespalditza) Publikoa
Hezkuntzakoa-Kirolekkoa	4. Ibaguen Eskola eta Kirol Zentroa (Zuaza) Publikoa 5. Amor Misericordioso Ikastetxea (Menagarai) Pribatua 6. Eskola eta Kirol Zentroa (Luiaondo) Publikoa
Laguntza arlokkoa.	7. Alday Fundazioaren zahar-egoitza (Arespalditza) Pribatua
Erlijosoa-Hezkuntzakoa	8. San Juan de Dios jauregia (Arespalditza) Pribatua
Hezkuntzakoa	9. Luiaondoko autoeskola Pribatua
Jolasekoa	10. Maroñoko urtegiko jolas-gunea Publikoa
Erlijosoa - Bizitegikoa	11. Kexaako monasterioa Pribatua
Hirugarren sektorekoa-Ostatua	12. "Los Arcos" baserria, Kexaa Pribatua

#### 207. artikulua.- Baldintza orokorrak.

1. Administrazioeko ekipamendua. "Cuadrilla de Ayala" Zaraobe (Olabezar). Lur urbanizaezina.

Eraikigarritasuna: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Lurzati gordinaren gainean.

Hegalarren garaiera: 7 m. Solairu kopurua: 2. Behekoa +1.

Eraikinaren artean utzi beharreko tartea: 20 m.

Metroak mugetara: 10 m.

2. Administrazioeko ekipamendua: Arespalditza.

Udaletxea-Eskola zaharrak multzoa. Eraikin sendotua.

3. Administrazio- eta azoka-ekipamendua. (Arespalditzako Administrazio Batzarra).

Gune askeen sistema orokorraren aurrean kokatua.

Baimenduta dago lehendik dagoen eraikinaren berreraikuntza. (Gaur egun aurri egoeran dago).

Okupazioa: Lehendik den eraikina %25 handitu daiteke.

Garaierak: 7 m hegalaraino; beheko solairua + 1 (ekialdeko albo-atala).

3,5 m hegalaraino; sotoa + beheko solairua (mendebaldeko albo-atala).

Estalkipeko aprobetxamendua onartuta dago bi atal horietan.

4. Irakaskuntzako ekipamendua: Eskola eta kirol zentroa - Ibaguen ikastola. (Lurzoru urbanizagarria) Zuaza.

Eraikigarritasuna: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Lurzati gordinaren gainean.

Hegalarren garaiera: 7 m. Bi solairu: Behe solairua + 1.

Metroak mugetara: 10 m.

5 Hezkuntza eta erlijio ekipamendua: Amor Misericordioso ikastetxea. Menagarai.

A lurzatia= 4.250 m<sup>2</sup> (eraikitako alderdia).

B lurzatia= 2.470 m<sup>2</sup> (libre UE2 ondoan).

Eraikigarritasuna: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzati gordinaren gainean, A lurzatiari aplikagarria.

0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzati gordinaren gainean, B lurzatiari aplikagarria.

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESPALDITZA (P.E.R.I.) Y MENAGARAI

#### Tipología - Edificación aislada con una vivienda

Parcela mínima edificable unifamiliar	1.000 m <sup>2</sup> neta
Coefficiente de edificabilidad	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , s/parcela bruta
<b>Condición de forma</b>	
Frente mínimo a vía de uso y dominio público	10 m
Diámetros mínimo inscribible	20 m
Separación mínima a linderos	5 m
Separación mínima a lindero frontal	5 m
<b>Alturas</b>	
Altura máxima de alero sobre rasante	2,50 < h < 6 m
Altura máxima de cumbrera	9 m
número máximo de plantas	P. Baja + 1 + Bajocubierta.
Condiciones para la segregación	
Superficie mínima parcela matriz.	3.000 m <sup>2</sup> bruta.
Parcela mínima segregada	1.500 m <sup>2</sup> bruta.
Condición de forma del edificio	
Planta cuadrada/rectangular	
Dimensión de la edificación	8 < L < 25 m
Superficie de ocupación	100 < S < 250 m
E/N Parcela edificada/número de viviendas existentes	
L Parcela libre de edificación	
L* Parcela libre de edificación-segregación posible	
___ Línea de edificación (Protección de vial) (artículo 108)	

#### CAPÍTULO 4.- EQUIPAMIENTO – SISTEMAS GENERALES

El Sistema General de Equipamiento Comunitario del municipio de Aiara contempla las siguientes dotaciones:

	Carácter
Administrativo	1. Centro Administrativo "Cuadrilla de Aiara" Zaraobe (Olabezar) Público 2. Conjunto Ayuntamiento-Antiguas Escuelas (Respalditza) Público 3. Ferial-Junta Administrativa de Respalditza (Respalditza) Público
Educación - Deportivo	4. Centro Escolar y Deportivo Ibaguen (Zuaza) Público 5. Colegio Amor Misericordioso (Menagarai) Privado 6. Centro Escolar y Deportivo (Luiaondo) Público
Asistencial.	7. Residencia de ancianos Fundación Alday (Respalditza) Privado
Religioso-Docente	8. Palacio San Juan de Dios (Respalditza) Privado
Educación	9. Autoescuela de Luiaondo. Privado
Recreativo	10. Zona Recreativa del Embalse de Maroño Público
Religioso-Residencial	11. Monasterio de Quejan Privado
Terciario-Hospedaje	12. Caserío "Los Arcos" Quejana Privado

#### Artículo 207.- Condiciones Generales.

1. Equipamiento Administrativo. "Cuadrilla de Ayala" Zaraobe (Olabezar) S. No Urbanizable.

Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura de alero: 7 m número de plantas: 2. Planta Baja + 1.

Separación entre edificios: 20 m.

Separación a linderos: 10 m.

2. Equipamiento Administrativo: Respalditza.

Conjunto Ayuntamiento-Antiguas Escuelas. Edificación Consolidada.

3. Equipamiento Administrativo-Ferial. (Junta Administrativa de Respalditza).

Situado frente al sistema general de espacios libres.

Se autoriza la reconstrucción de la edificación existente. (Estado actual de ruina).

Ocupación: Edificio existente, con una posible ampliación del 25%.

Alturas: 7 m alero, en P. Baja + 1 (Cuerpo lateral Este).

3,5 m alero, en Sótano + P. Baja. (Cuerpo lateral Oeste).

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta para ambos cuerpos.

4. Equipamiento Docente: Centro Escolar y Deportivo - Ikastola Ibaguen. (Suelo Urbanizable) Zuaza.

Edificabilidad: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/parcela bruta.

Altura de alero: 7 m número de plantas 2, P. Baja + 1.

Separación a linderos: 10 m.

5 Equipamiento Docente y Religioso: Colegio del Amor Misericordioso. Menagarai.

Parcela A = 4.250 m<sup>2</sup> (parte edificada).

Parcela B = 2.470 m<sup>2</sup> (libre junto a U.E.2.).

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela neta, aplicable a la parcela A.

0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela neta, aplicable a la parcela B.

Hegalaren garaiera:  $3 < h < 8,5$ .

Eraikinen artean utzi beharreko tartea: 5 m.

Antolamenduan definitutako oinezkoentzako sarbidea urbanizatuta laga behar da.

Idatzi beharreko agiriak:

. Bide publikoari begira dauden aurrealdeak urbanizatzeko proiektua.

. Edozein eraikuntza-jarduketa egiteko, beharrezkoa izango da xehetasuneko azterlana onestea.

. Metroak mugetara: landa-gunerako ezarrirako irizpidea erabiltzeko da.

6. Irakaskuntzako eta kirolerako ekipamendua. 2.800 m<sup>2</sup>-ko lurzuria. Luiaondo.

Eraikigarritasuna: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzuri garbiaren gainean.

Metroak mugetara: 5 m.

Hegalaren gehieneko garaiera: 9 m.

Edozein eraikuntza-jarduketa egiteko, beharrezkoa izango da xehetasuneko azterlana onestea.

7. Laguntzarako ekipamendua: Zaharren egoitza. Arespalditza. Alday Fundazioa.

Lurzuriaren azalera: 2.800 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasuna: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzuri garbiaren gainean.

Hegalaren gehieneko garaiera: 8,50 m.

Metroak mugetara: agiri grafikoetan zehaztutakoa.

Lurzuriak bide publikora duen aurrealdea erabat urbanizatzea aurreikusiko da proiektuan.

Xehetasuneko azterlana. Urbanizatu edo eraikitzeko edozein jarduketa egiten denean Udalak xehetasuneko azterlana izapidezko eskatu ahal izango du.

8. S. Juan de Dios jauregiko irakaskuntza eta erlijio ekipamendua. Arespalditza hiru lurzoruko bi lurzuri dira. Guztira 16.090 m<sup>2</sup>-ko azalera dute.

Eraikigarritasuna: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lurzuri bakoitzari bere aldetik aplikatzekoa.

Hegalaren gehieneko garaiera:  $3 < h < 8,5$ .

Metroak mugetara: 10 m.

Eraikinen artean utzi beharreko tartea: 10 m.

Xehetasuneko azterlana egingo da edozein eraikuntza-jarduketaren aurretik.

9. Ekipamendua. Hezkuntza (Luiaondoko autoeskola).

Sailkapena: lurzuri urbanizaezina.

Arau hauen 81. artikuluko 2.4.1 idatz-zatian autoeskola erabilerara eskusiboa esleitzen zaio geltokiaren ondoan dagoen 15.745 m<sup>2</sup>-ko esparruari.

Onartuko dira autoeskolarekin zerikusia duten erabilerak eta prebentzioarekin, segurtasunarekin eta higienearekin zerikusia duten hezkuntza-erabilerak, bai eta beheko solairua baino ez duen eta gehenez 50 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia duen eraikin bat egitea ere.

Metroak mugetara: 10 m.

10. Jolasekoa: Maroñoko urtegiko jolas-gunea.

Sailkapena: lurzuri urbanizaezina.

Urtegiaren bazterretan, plan berezi bat dela bide, 250 plaza edo gehiago izango dituen kanpina egitea proposatzen da, baserri baten inguruan. Baserri hori ostatu jardueraren euskarria izan liteke eta bertan egon litezke harrera lekua eta klub soziala.

Erkidegoaren ekipamendurako aurreko sistema orokorreztan aparte, toki izaerako beste hauek erantsi daitezke:

- Arespalditza. Kirol-ekipamendua.

Hilerriaren ondoan kokatua. 2.320 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Azalera hori handitu ahal izango da Arespalditza I Plan Partzialeko lagapenen bidez.

Okupazioa: agiri grafikoetan adierazitakoa.

Eraikigarritasuna: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Hegalen gehieneko garaiera: 10 m.

Xehetasuneko azterlana: nahitaezkoa.

- Arespalditza. Interes publikoko, gizarte intereseko eta hezkuntza intereseko zerbitzuak, Zubitoko Plan Partzialekoak.

Azalera: 1.185 m<sup>2</sup>.

Altura alero:  $3 < h < 8,5$ .

Distancia entre edificaciones: 5 m.

Será obligada la cesión urbanizada del acceso peatonal definido en la Ordenación.

Documentos a redactar:

. Proyecto de Urbanización de los frentes sobre la vía pública.

. Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

. Separación a linderos. Se guardará el criterio establecido para el Núcleo Rural.

6. Equipamiento docente y deportivo. Parcela de 2.800 m<sup>2</sup>. Luiaondo.

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela neta.

Separación a linderos: 5 m.

Altura máximo alero: 9 m.

Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

7. Equipamiento Asistencia: Residencia de ancianos. Respalditza. Fundación Alday.

Superficie parcela: 2.800 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela neta.

Altura máx. alero: 8,50 m.

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

El proyecto contemplará la urbanización completa del frente de parcela sobre vía pública.

Estudio de Detalle. Para cualquier actuación urbanizadora o edificatoria el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

8. Equipamiento Docente y Religioso de Palacio S. Juan de Dios. Conjunto de dos parcelas en el suelo urbano de Respalditza con una superficie total de 16.090 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, aplicable de forma independiente a cada una de las parcelas.

Altura máxima alero:  $3 < h < 8,5$ .

Distancia a linderos: 10 m.

Distancia entre edificaciones: 10 m.

Se redactará un Estudio de Detalle como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

9. Equipamiento. Educación. (Autoescuela de Luiaondo).

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Dentro del apartado 2<sup>a</sup>-4.1, del artículo 81 de las presentes normas, se califica con el uso exclusivo de Autoescuela, el recinto de 15.745 m<sup>2</sup>, situado junto a la estación.

Se admiten los usos relacionados con la autoescuela y los usos educativos relacionados con la prevención, seguridad e higiene, así como la construcción de un edificio de P. Baja, con 50 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida.

Separación a linderos: 10 m.

10. Recreativo: Zona Recreativa Embalse de Maroño.

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

En torno del embalse mediante la redacción de un Plan Especial se propone la creación de un campig de al menos 250 plazas, en torno de un caserío, que podrá utilizarse como edificio de recepción, club social y como soporte para la actividad hostelera.

Al margen de los anteriores sistemas generales de equipamiento comunitario, cabe añadir con carácter local los siguientes:

- Respalditza. Equipamiento Deportivo.

Situado junto al cementerio, con una superficie de 2.320 m<sup>2</sup>, que podrán ampliarse mediante las cesiones de P. Parcial Respalditza I.

Ocupación: La señalada en la documentación gráfica.

Edificabilidad: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima aleros: 10 m.

Estudio de Detalle: Obligatorio.

- Respalditza. Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Zubitoko.

Superficie: 1.185 m<sup>2</sup>.



Eraikuntzaren baldintzak: Plan Partzialean adierazitakoak.

- Luiaondo: Interes publikoko, gizarte intereseko eta hezkuntza intereseko zerbitzuak, Malatoko Plan Partzialekoak.

- Luiaondo: Kultura- eta jolas-ekipamendua. A.E.C.-4, pribatua. (Baseliza-zine areto zaharra).

Eraikin sendotua, beheko solairua baino ez duena. Baseliza lehengoratu egingo da, eranskin zantarrak kenduz.

- Luiaondo: Elizarako ekipamendua.

Ez du berariazko erabilerarik. Ekipamenduetarako erreserba da eta Maria Magdalena elizaren iparraldera dago.

Azalera: 2.162 m<sup>2</sup>.

Azalera eraikigarria: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lursailaren azalera gordinaren gainean.

Gehieneko garaiera: Beheko solairua + 1.

Xehetasunezko azterlana: nahitaezkoa, eraikuntzaren higadura-eremuaren barruan.

11. Erlijosoa-Egoitzakoa (Kexaako monasterioa).

Saillkapena: lurzoru urbanizaezina.

Kultur intereseko ondasunak babesteko eremua. Plan berezia egingo da ingurua babesteko eta monumentuko sarbide, instalazio eta zerbitzuak antolatzeko.

12. Hirugarren sektorekoa – Ostaturia.

“Los Arcos” baserria.

145. artikuluko e) idatz-zatian ezarritako baldintzak eta prozedura betetzen badira, hotel eta nekazal turismo jarduera handitu ahal izango da, eraikin bakartu berriak eginez.

Eraikin berriak lehenik dagoen 6 hektareako lurzatiari lotuko zaizkio, eta enpresa bakar batek kudeatuko du eraikin multzoko jarduera. Ez da onartuko inolako banaketa horizontalik.

Plan berezia egingo da, eta honako baldintzak beteko ditu:

- Eraikin-multzoari lotutako lurzati zatiezina izango da (1992ko Testu Bategineko 258. artikulua).

- Eraikinen arteko tartea, gutxienez: 15 metro.

- Gehieneko eraikigarritasuna: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Arabako Foru Aldundiaren Kultura Sailaren adostasun-txostena beharko da.

## 5. KAPITULUA.- BIZITEGIETARAKO EGIKARITZE-UNITATEAK

208. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau honako hiriguneetan definitutako egikaritze-unitatei aplikatuko zaie:

- . Luiaondo.
- . Menagarai.
- . Murga.
- . Respalditza.
- . Zuaza.

### 5.1. Baldintza orokorrak.

Xehetasunezko azterlana egin beharko da hala ezarritako dagoen edo Udalak agintzen duen kasuetan.

Beti ere urbanizazio proiektua egingo da, Arau hauetako 15. artikuluan adierazitako irizpideei jarraituz.

Fitxetan eta agiri grafikoetan unitate bakoitzerako ezarritako baldintza zehatzez gainera, eraikinek 128. artikuluan tipologiari buruz ezarritako baldintzak beteko dituzte (oinplano karratua edo angeluzuzena eta bi, hiru edo lau isurkiko estalkia).

Ondoren azalduko diren sestra gaineko azalera eraikigarriak, okupazioa, solairuak, garaierak eta etxebizitza era eraikinen kopurua gehienekotzat jotzen dira.

Honako hauek eta agiri grafikoetan ezarritakoak zerbaitetan bat ez badatoz, haietatik txikiena hartuko da.

Berariaz ezer adierazten ez den kasuetan, sestra gaineko guztizko azalera eraikigarria kalkulatzeko, kasuan kasuko aldeari esleitutako eraikigarritasun koefizientea lurzati gordinaren azalera biderkatuko da, erabilera eta jabari publikoko lurra kontuan hartu gabe.

Arazionaltasuna eta bide segurtasuna direla eta, zenbait unitateetan lurzatiak ibilgailuentzako sarbide bakarra izatea eskatzen da.

49. artikuluko 2. idatz-zatian ezarritako baldintzak bezala urbanizazioa zaintzeko betebeharrak betetzen delarik, egikaritze-unitate guztietarako

Condiciones para la edificación: Las señaladas por el P. Parcial.

- Luiaondo: Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Malato.

- Luiaondo: Equipamiento Cultural-Recreativo. A.E.C.-4 de carácter privado. (Antigua ermita-cine).

Edificación consolidada, en P. Baja. Se recuperará la ermita, eliminándose los añadidos degradantes.

- Luiaondo: Equipamiento Iglesia.

Sin uso específico y como reserva equipamental se emplaza al norte de la Iglesia Santa María Magdalena.

Superficie: 2.162 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela bruta.

Altura máxima P. Baja + 1.

Estudio de Detalle: Obligatorio, dentro del área de movimiento de la edificación.

11. Religioso-Residencial (Monasterio de Quejana).

Clasificación: Suelo No urbanizable.

Suelo de Protección de Bienes de Interés Cultural. Se redactará un Plan Especial a fin de proteger el entorno y ordenar los accesos, instalaciones y servicios del monumento.

12. Terciario Hospedaje.

Caserío “Los Arcos”.

En las condiciones y procedimiento previsto en el Apartado e del artículo 145, podrá ampliarse la actividad hotelera y agroturismo, con la construcción de nuevos edificios aislados.

Las nuevas edificaciones se vincularán a la parcela existente de 6 Ha. y la actividad del conjunto será gestionada por una única empresa. No se admite ningún tipo de división horizontal.

Se redactará un Plan Especial, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- La parcela vinculada al conjunto de las edificaciones será indivisible artículo 258 Texto Refundido 1992.

- Distancia mínima entre edificaciones: 15 metros.

- Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Informe favorable del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

## CAPÍTULO 5.- UNIDADES DE EJECUCIÓN RESIDENCIAL

Artículo 208.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, se extiende a las Unidades de Ejecución definidas en los siguientes núcleos urbanos:

- . Luiaondo.
- . Menagarai.
- . Murga.
- . Respalditza.
- . Zuaza.

### 5.1. Condiciones Generales.

En los casos señalados o que el Ayuntamiento determine, será obligada la redacción de un Estudio de Detalle.

En todos los casos se redactará un proyecto de Urbanización, bajo los criterios definidos en el artículo 15 de las presentes Normas.

Además de las condiciones particulares de cada Unidad, señaladas en las fichas y documentación gráfica, todas las edificaciones cumplirán las condiciones tipológicas señaladas en el artículo 128 (Planta cuadrada o rectangular y cubierta a dos, tres o cuatro aguas).

Las superficies edificables sobre rasante, ocupación, plantas, alturas y el número de viviendas y edificios que a continuación se relacionan se consideran máximos.

Si hubiera alguna contradicción entre éstas y las señaladas en la documentación gráfica, se tomará la menor de ellas.

En los casos donde no se indique expresamente, la superficie edificable total sobre rasante, será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad asignado al área, por la superficie de la parcela bruta, excluido el suelo de uso y dominio público.

Por motivos de racionalidad y seguridad viaria, en determinadas Unidades se exige un único acceso rodado a la parcela.

Cumpliendo el deber de conservar la urbanización de acuerdo con el apartado 2 del artículo 49, para todas las Unidades de Ejecución

konpentsazio sistema ezarri da, Hirigintzako Kudeaketari buruzko Araudiaren V. tituluko xedapenekin bat.

Lurzati garbiaren barruan nahitaez erreserbatu beharko da aparkatzeko plaza bat etxebizitza bakoitzeko edo beste erabilera batzuetarako 250 m<sup>2</sup>-ko. Aparkatzeko plazak eraikineko beheko solairuan, so-toan edo kanpoan egon daitezke. Horretarako ez dira kontuan hartuko erabilera eta jabari publikoko bide sareari atxikitako aparkalekuak.

Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita 4 urteko epea egongo da lurra orube bihurtzeko, eta beste bi urte eraikitzeko.

Lurren jabeek euren gain hartuko dituzte lurzoruaren araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14. artikuluko 2. idatz-zatian ezarritako betebeharrak.

Urbanizazio zamak izango dira kasu bakoitzean unitatearen eta inguruaren urbanizazioa osatzeko behar direnak, bai eta azpiegitura, estolda, saneamendu eta ur sareen, ikus-entzunezkoen lurpeko sare, argindar eta gas sareen konexioak ere.

Urbanizazioan erabili beharreko materialen diseinua eta aukuraketa herrietako landa-inguruneari egokitu zaizkio. Gomendatzen dira zoladurarako forma irregularreko harriak, galtzadarriak edo hormigoi inprimatua, bai eta zurez edo harri naturalez egindako ertz edo hesiak ere.

Agiri grafikoetan definitutako antolamenduak eta lerrokadurek konfigurazio malguko edo unibokoa dute, egoeren arabera.

Bidezko arrazoiak daudenean eta okupazio-azalera beti berdina delarik, xehetasuneko azterlan baten bidez lekuz aldatu ahal izango dira konfigurazio unibokoan proposaturiko lerrokadurak, ondoko mugen barruan:

1. Eraikinen luzera edo zabalera 2 metro handitu edo txikitu ahal izango da. Horrela, ezarritako lerrokaduretatik lerratu ahal izango dira erabilera eta jabari publikorako ezarritako mugetarantz, 2 metro gehienez ere.

2. Antolamenduko sarearen egitura ortogonala errespetatuko dute eta inola ere ez dute gaindituko "Lorategi pribatu" gisa definitutako aldea.

3. Errepide eta bideak babesteko ezarritako eraikuntza-muga errespetatuko dute.

Konfigurazio malguko unitateetan, agiri grafikoek "Eraikuntzaren gididura-eremua" definitzen dute (113. artikulua).

Grafikoen bidez ezarritako atzeraemangunea handitu egin beharko da alboko lurzattia edo lurzatiak sendotuta egonez gero. Horrelakoetan, eraikin nagusien arteko distantzia haien teilatu-hegalen garaieren baturaren erdia izango da gutxienez.

Xehetasuneko azterlan baten bitartez, Udalak baimena eman ahal izango du sestrapeko eraikuntza egiteko lurzatiaren atzeko eta alboetako mugetaraino, baldin eta ibilgailuak aparkatzeko baino ez bada erabiltzen.

#### **U.E.1 EGIKARITZE-UNITATEA. Luiaondo.**

Esparruaren azalera: 5.090 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 3.085 m<sup>2</sup>. Eraikiak.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gainean, 415 m<sup>2</sup>-ko bi eraikin.

Erabilera eta jabari publikoko azalera. Agiri grafikoaren arabera.

Erabilera pribatuko azalera. Agiri grafikoaren arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 28.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 28.

Etxebizitza kopurua: 2. Tipologia. Familia askotakoa. Oinplano angeluzuzena. (14 etxebizitza eraikin bakoitzeko).

Gehieneko solairu kopurua – Erdisotoa (garajeak) + behe-solairua + 2 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gainetik: 9,65 m. Lau isurkiko estalkia.

Konfigurazio unibokoa: antolamenduan zehaztutakoak.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat: 1.

Erabileren araubidea: familia askotarako bizitegiak.

se establece el sistema de Compensación, con arreglo a las disposiciones del Título V del Reglamento de Gestión urbanística.

Dentro de la parcela neta, será obligatorio reservar 1 plaza de aparcamiento, por vivienda ó 250 m<sup>2</sup> de otros usos, que estarán situadas en la planta baja o sótano del edificio, o al aire libre. No computan las plazas de aparcamiento anejas a la red viaria de uso y dominio público.

A partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, se establece el plazo de 4 años para que los terrenos adquieran la condición de solar, concediéndose el plazo de otros dos años, para edificar.

Los propietarios de las parcelas, asumirán los deberes contemplados en el apartado 2, artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Serán cargas de urbanización las necesarias en cada caso para completar la urbanización de la Unidad y su entorno, así como la conexión de las redes de infraestructura, alcantarillado, saneamiento, abastecimiento de agua, red subterránea de audiovisuales, electricidad y gas.

El diseño y elección de los elementos materiales utilizados en la urbanización se adecuarán al medio rural de los pueblos. Se aconsejan los pavimentos de piedra natural en forma irregular, el adoquín o el hormigón impreso, así como bordes o cercados de madera y piedra natural.

La ordenación y alineaciones definidas en la documentación gráfica presentan según las situaciones una configuración flexible o unívoca.

En casos justificados y manteniendo idéntica superficie de ocupación, a través de un Estudio de Detalle se podrán desplazar las alineaciones propuestas en la configuración unívoca dentro de las siguientes condiciones:

1. Los cuerpos edificatorios, paralelamente podrán aumentar o disminuir 2 metros su longitud o anchura, desplazándose hacia los límites fijados para el Uso y Dominio Público, en un máximo de 2 metros respecto de las alineaciones señaladas.

2. Respetarán la ortogonalidad de la trama de ordenación y en ningún caso rebasarán el área definida como "Jardín Privado".

3. Respetarán el límite de edificación establecido para la protección de carreteras y viales.

En las unidades de configuración flexible, la documentación gráfica define el "Área de movimiento de la edificación" artículo 113.

El retranqueo establecido gráficamente, deberá aumentarse cuando la parcela o parcelas adyacentes se encuentren consolidadas. En este caso la separación entre edificaciones principales será como mínimo la semisuma de sus correspondientes alturas de alero.

A través de un Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación bajo rasante, hasta alcanzar el lindero posterior y laterales de la parcela, siempre que se destine al uso exclusivo de aparcamiento de vehículos.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1. Luiaondo.**

Superficie del ámbito. 5.090 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 3.085 m<sup>2</sup>. Construidos.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 2 edificios de 415 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 28.

Número de viviendas Totales 28.

Número de edificios: 2. Tipología. Plurifamiliar. Planta rectangular. (14 viviendas por edificio).

Número máximo de plantas - Semisótano (garajes) + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 9,65 m. Cubierta 4 aguas.

Configuración Unívoca: Definidas por la Ordenación.

Accesos rodado al interior de la Unidad. 1.

Régimen de Usos: Residencial Plurifamiliar.

Beheko solairuan hirugarren sektorea eta ekipamendua onartzen dira, solairu osoa hartzen baldin badute.

Oharrak: lizentzia emateko beharrezkoa izango da Uren Zuzendaritzak (Bizkaiko Uren Lurralde Zerbitzua) aldeko txostena ematea.

Blokeen arteko distantzia 6,75 metrora murriztu daiteke, baldin eta logeletako edo egongeletako leihoak aurrez aurre ez badaude.

Eremuaren urbanizazio osoa eta agiri grafikoetan definitutako gune libreen lagapena.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **U.E.2 EGIKARITZE-UNITATEA. Luiaondo.**

Esparruaren azalera: 4.726 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra ganean 2.380 m<sup>2</sup>, eraikiak.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gaintetik: 680 m<sup>2</sup>

Erabilera eta jabari publikoko azalera. Agiri grafikoan arabera.

Erabilera pribatuko azalera. Agiri grafikoan arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 21.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 21.

Etxebizitza kopurua: 1 tipologia. Familia askotakoa. Oinplano angeluzuzena.

Gehieneko solairu kopurua – Nahitaezko sotoa + Behe solairua + 2 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaintetik: 9,50 m. Lau isurkiko estalkia.

Konfigurazio unibokoa.

Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat: 1.

Erabileren araubidea: hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera onartuko da beheko solairuan.

Oharrak: lizentzia emateko beharrezkoa izango da Uren Zuzendaritzak (Bizkaiko Uren Lurralde Zerbitzua) aldeko txostena ematea.

Unitate honi eta U.E.5 unitateari sotoan elkarrekiko sarbide-zortasuna ezartzeko aukera aztertuko da.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **U.E.3 EGIKARITZE-UNITATEA. Luiaondo.**

Esparruaren azalera: 1.293 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra ganean 400 m<sup>2</sup> eraikiak.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gaintetik: 240 m<sup>2</sup>

Erabilera eta jabari publikoko azalera. Agiri grafikoan arabera.

Erabilera pribatuko azalera. Agiri grafikoan arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 2.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 2.

Etxebizitza kopurua: 1. Tipologia. Bi familiakoa.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 2 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaintetik: 8,00 m.

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren mugimendu-arloa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat: 1.

Erabileren araubidea: behe-dentsitateko bizitegien antzekoa.

Oharrak: ingurabideko zortasuna dela eta, lehendik dagoen egitura osorik eraitsi behar da. Eraikin berria erabat lotuko zaie ezarritako gehieneko lerrokadura eta garaierei.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

En P. Baja se admite el Terciario-Equipamiento, siempre que afecte a la totalidad de la planta.

Observaciones: La expedición de licencia estará vinculada al preceptivo informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

La separación entre los bloques puede reducirse hasta los 6,75 m, siempre que no resulten enfrentados, huecos de ventana de dormitorio o zonas de estar.

Urbanización total del ámbito y cesión de los espacios libres definidos en la documentación gráfica.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.2. Luiaondo.**

Superficie del ámbito. 4.726 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 2.380, m<sup>2</sup> Construidos.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 680 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 21.

Número de viviendas Totales 21.

Número de edificios: 1 Tipología. Plurifamiliar. Planta rectangular.

Número máximo de plantas-Sótano obligatorio. P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 9,50 m. Cubierta 4 aguas.

Configuración unívoca.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. 1.

Régimen de Usos: Se admite el uso Terciario y Equipamiento en P. Baja.

Observaciones: La expedición de licencia estará vinculada al preceptivo informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

Se estudiará una servidumbre mutua de acceso en sótano, con la U.E.5.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.3. Luiaondo.**

Superficie del ámbito. 1.293 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 400 m<sup>2</sup> construidos.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 240 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 2.

Número de viviendas Totales 2.

Número de edificios: 1. Tipología. Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 8,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Accesos rodado al interior de la Unidad. 1.

Régimen de Usos: Similar al Residencial Baja Densidad.

Observaciones: La servidumbre de la circunvalación, exige la demolición total de la estructura existente. El nuevo edificio se ajustará en su totalidad a las alineaciones y alturas máximas establecidas.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

**U.E.4 EGIKARITZE-UNITATEA. Luiaondo.**

Esparruaren azalera: 15.370 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Izaera pribatuko lurzati gordinaren gainean.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gainean, 100-300 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzeko.

Erabilera eta jabari publikoko azalera. Agiri grafikoen arabera.

Erabilera pribatuko azalera. Agiri grafikoen arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 1.

Etxebizitza berrien kopurua: 13.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 14.

Etxebizitza kopurua: 7. Tipologia. Bi familiako 7. (Dagoen familia bakarreko eraikina bi familiakoa izan ahalko da).

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaintetik: 7,00 m.

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higidura-eremua.

Bidalitako planeamendua. Xehetasuneko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Librea.

Erabileren araubidea: behe-dentsitateko bizitegien antzekoa.

Oharrak: bide mistoak (oinezkoentzakoak-ibilgailuentzakoak) lotesleak dira.

Lurzati-banatzek onartuko dira, 179. artikuluko arauak eta gutxieneko parametroak betez gero.

Lurzati garbi berriek gutxienez 1.500 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute. Haietako bakoitzaren eraikuntza-aprobetxamenduak 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun-koefizientearen proportzionaltasuna izango du (azalera gordina).

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

**U.E.5 EGIKARITZE-UNITATEA. Luiaondo.**

Esparruaren azalera: 9.987 m<sup>2</sup> + 123.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 3.600 m<sup>2</sup> eraikiak. 1.300 m<sup>2</sup>. Eraikineko. 12 etxeb. 500 m<sup>2</sup> eraik. bi familiako eraikineko.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gaintetik, guztira: 1.380 m<sup>2</sup>

Erabilera eta jabari publikoko azalera. Agiri grafikoen arabera.

Erabilera pribatuko azalera. Agiri grafikoen arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 28.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 28.

Etxebizitza kopurua: 4. Tipologia. bi familiakoa (oinplano karra-tua edo angeluzuzena) eta familiako askotakoa.

Gehieneko solairu kopurua: nahitaezko sotoa + beheko solairua + 2 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaintetik: 9,50 m. Lau isurkiko estalkia. (12 etxebizitzako eraikina).

8,00 m. Lau isurkiko estalkia. (Bi familiako eraikina).

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higidura-eremua bi familiako eraikinetan.

Konfigurazio unibokoa: familia askotako eraikinetan.

Bidalitako planeamendua. Xehetasuneko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Sarbide bat, 12 etxebizitzako eraikin bakoitzeko.

Sarbide bat, bi familiako eraikin bakoitzeko.

Erabileren araubidea: onartzen da hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera beheko solairuan. (12 etxebizitzako eraikina).

Bi familiako bi eraikinen araubidea dentsitate txikikoaren antzekoa izango da.

Oharrak: Nerbioi ondoko eraikinerako lizentzia emateko beharrezkoa izango da Uren Zuzendaritzak (Bizkaiko Uren Lurralde Zerbitzua) aldeko txostena ematea.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.4. Luiaondo.**

Superficie del ámbito. 15.370 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Sobre parcela bruta de carácter privado.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 100-300 m<sup>2</sup> por edificio.

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Número de viviendas Existentes 1.

Número de viviendas Nuevas 13.

Número de viviendas Totales 14.

Número de edificios: 7. Tipología. 7 bifamiliares. (El edificio unifamiliar existente podrá transformarse en bifamiliar).

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 7,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Libre.

Régimen de Usos: Similar al Residencial Baja Densidad.

Observaciones: La vialidad mixta (peatonal-rodada) es vinculante.

Se admiten las segregaciones, dentro de las reglas y parámetros mínimos del artículo 179.

Las nuevas parcelas netas cumplirán una superficie mínima de 1.500 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento edificatorio de cada una de ellas guardará la proporción del coeficiente de edificabilidad 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Superficie bruta).

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.5. Luiaondo.**

Superficie del ámbito. 9.987 m<sup>2</sup> + 123.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 3.600 m<sup>2</sup> construidos. (1.300 m<sup>2</sup>. Por edificio. 12 Viv. 500 m<sup>2</sup> const. por edificio bifamiliar).

Superficie máxima de ocupación s/rasante Total 1.380 m<sup>2</sup>.

Superficie del uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 28.

Número de viviendas Totales 28.

Número de edificios: 4. Tipología. Bifamiliar (Planta cuadrada o rectangular.) y Plurifamiliar.

Número máximo de plantas - Sótano obligatorio + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 9,50 m. Cubierta a 4 aguas. (edificio 12 viviendas).

8,00 m. Cubierta a 4 aguas. (Edificio bifamiliar).

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación en bifamiliares.

Configuración unívoca: En plurifamiliares.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. 1 por edificio de 12 viviendas.

1 por edificio bifamiliar.

Régimen de Usos: Se admite el uso Terciario-Equipamiento en P. Baja. (Edificio 12 viviendas).

El régimen de los dos edificios bifamiliares será similar al de Baja Densidad.

Observaciones: La expedición para el edificio próximo al Nervión estará vinculada al preceptivo informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

Udalak elkarrekiko sarbide-zortasuna ezarriko die, sotoan, U.E.2, U.E.5. eta U.E.5-U.E.7 unitateei.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

#### **U.E.6 EGIKARITZE-UNITATEA. Luiaondo.**

Esparruaren azalera. 3.052 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 2.380 m<sup>2</sup> eraikiak. (Bizitegiatarako).

Eraikitako 600 m<sup>2</sup>. (Ekipamenduetarako eta hirugarren sektore-rako).

1. eraikina. Okupazioko gehieneko azalera sestra gainetik: 680 m<sup>2</sup>

2. eraikina. Okupazioko gehieneko azalera sestra gainetik: 200 m<sup>2</sup>

Erabilera eta jabari publikoko azalera. Agiri grafikoen arabera.

Erabilera pribatuko azalera. Agiri grafikoen arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 1.

Etxebizitza berrien kopurua: 21.

Guztizko etxebizitza kopurua: 21.

Etxebizitza kopurua: 2. Lehenengo eraikina, 21 etxebizitzakoa. Tipologia. Familia askotakoa. Oinplano laukizuzena.

Bigarren eraikina. Ekipamendua. Hirugarren sektorea. Oinplano angeluzuzena (atal nagusia).

Gehieneko solairu-kopurua

1. eraikina: sotoa + beheko solairua + 2 + estalkipea.

2. eraikina: sotoa + beheko solairua + 2.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gainetik: Lau isurki-ko estalkia.

1. eraikina: 9,50 m. Lau isurkiko estalkia.

2. eraikina: 8,00 m.

Konfigurazio unibokoa:

Bidalitako planeamendua. Xehetasuneko azterlana. Nahitaezkoa. Isurketaraino utzi beharreko tarte: 5 m.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. 1 eraikin bakoitzeko; onartuko da unitate osorako sarbide bakarra izatea sotoko solairu komunean.

Erabileren araubidea: 1. eraikina: onartzen da hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera beheko solairuan.

Unitate honi eta U.E.5 unitateari sotoan elkarrekiko sarbide-zortasuna ezarriko zaie.

2. eraikina: erabilera bakarra, ekipamendua eta hirugarren sektorea, edozein motatakoa, pribatua nahiz publikoa.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

#### **U.E.1 EGIKARITZE-UNITATEA. Menagarai.**

Esparruaren azalera. 13.643 m<sup>2</sup>.

Planeamendu berezitua.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean. 1998ko maiatzaren 21ean onetsitako xehetasuneko azterlanaren arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 12.

Guztizko etxebizitza kopurua: 12.

Etxebizitza kopurua: Tipologia.

Gehieneko solairu kopurua – Onetsitako xehetasuneko azterlanak finkatutakoa.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gainetik – Onetsitako xehetasuneko azterlanak finkatutakoa.

Gailurraren gehieneko garaiera – Onetsitako xehetasuneko azterlanak finkatutakoa.

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren gidadura-eremua. Onetsitako xehetasuneko azterlanak finkatutakoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Onetsitako xehetasuneko azterlanak finkatutakoa.

El ayuntamiento exigirá una servidumbre mutua de acceso en sótano, entre las Unidades U.E.2, U.E.5. y Unidades U.E.5-U.E.7.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.6. Luiaondo.**

Superficie del ámbito. 3.052 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 2.380 m<sup>2</sup> const. (Uso Residencial).

600 m<sup>2</sup> const. (Uso Equipamental – Terciario).

Edificio 1. Superficie máxima de ocupación s/rasante 680 m<sup>2</sup>.

Edificio 2. Superficie máxima de ocupación s/rasante 200 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Número de viviendas Existentes 1.

Número de viviendas Nuevas: 21.

Número de viviendas Totales: 21.

Número de edificios: 2 Edificio 1 de 21 viviendas. Tipología. Plurifamiliar. Planta rectangular.

Edificio 2. Equipamiento Terciario. Planta rectangular (cuerpo principal).

Número máximo de plantas

Edificio 1: Sótano + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Edificio 2: Sótano + P. Baja + 2.

Altura máxima alero sobre rasante: Cubierta a cuatro aguas.

Edificio 1: 9,50 m. Cubierta a cuatro aguas.

Edificio 2: 8,00 m.

Configuración Univoca:

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio. Separación escorrentía: 5 m.

Accesos rodado al interior de la Unidad. 1 por edificio, admitiéndose un único acceso para el conjunto de la Unidad en una planta de sótano común.

Régimen de Usos: Edificio 1: Se admite el Equipamiento Terciario en P. Baja.

Se exigirá una servidumbre mutua de acceso en sótano, con la U.E.5.

Edificio 2: Uso exclusivo, Equipamiento – Terciario de cualquier tipo, con carácter privado o público.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1. Menagarai.**

Superficie del ámbito. 13.643 m<sup>2</sup>.

Planeamiento Diferenciado.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante. Según E. Detalle aprobado el 21 de mayo de 1998.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 12.

Número de viviendas Totales. 12.

Número de edificios: Tipología.

Número máximo de plantas – Según E. Detalle aprobado.

Altura máxima alero sobre rasante – Según Estudio de Detalle aprobado.

Altura máxima de cumbrera – Según Estudio de Detalle aprobado.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación. Según E. Detalle aprobado.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Según E. Detalle aprobado.

Erabileren araubidea: Menagaraiko gunerako definitutakoaren antzekoa, salbu eta "industria ekoizpena eta biltegiak" eta "handizkako salerosketa" erabilera bateragarri dagokienez.

Oharrak: unitatearen esparrua gauzaten ari da (planeamendu berezitua).

Urbanizazio eta konpentsazio proiektua 1999ko maiatzaren 18an onetsi zen.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **U.E.2 EGIKARITZE-UNITATEA. Menagarai.**

Esparruaren azalera. 3.404 m<sup>2</sup>.

Planeamendu berezitua.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean. 2002ko uztailaren 30eko Foru Arauaren bidez behin betiko onetsi ziren Ordezko Arauen aldaketa puntualean finkatutakoa.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 4.

Guztizko etxebizitza kopurua: 4.

Etxebizitza kopurua: Tipologia. Familia bakarrekoa – Bi familia-koa.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gainetik: 6 m.

Gailurraren gehieneko garaiera: gehieneko maldaren arabera.

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higidura-eremua. Onetsitako xehetasunezko azterlanak finkatutakoa.

Unibokoa: antolamenduan zehaztutakoak.

Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat.

Erabileren araubidea: Menagaraiko U.E.1. unitatekoaren antzekoa.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **U.E.1 EGIKARITZE-UNITATEA. Murga.**

Esparruaren azalera. 4.671 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Lurzati gordinaren gainean.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gainean: 250 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzean.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 1.

Etxebizitza berrien kopurua: 2.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 3.

Etxebizitza kopurua: 2. Tipologia: Familia bakarrekota 1 eta bi familiako 1.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren garaiera sestra gainetik: 2,50 < h < 6,5 m.

Gailurraren gehieneko garaiera: 9,00 m.

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higidura-eremua.

Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Bakarra.

Erabileren araubidea eta eraikuntzaren formaren baldintza: hiri lurzoruko landa-gunekoaren antzekoa.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **U.E.2 EGIKARITZE-UNITATEA. Murga.**

Esparruaren azalera. 6.001 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lur-sailaren azalera gordinaren gainean.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gainean: 250 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzeko.

Régimen de Usos: Similar al definido para el núcleo de Menagarai con excepción de los compatibles de Producción Industrial y almacenes y Comercio mayorista.

Observaciones: El ámbito de la Unidad está en proceso de ejecución (Planeamiento Diferenciado).

El proyecto de urbanización y compensación fue aprobado el 18 de mayo de 1999.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.2. Menagarai.**

Superficie del ámbito. 3.404 m<sup>2</sup>.

Planeamiento Diferenciado.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante. Según modificación puntual de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Orden Foral de 30 de julio de 2002.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 4.

Número de viviendas Totales. 4.

Número de edificios: Tipología. Unifamiliar - Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo Cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 6 m.

Altura máxima de cumbreira: Según pendiente máxima.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación. Según E. Detalle aprobado.

Unívoca: Definidas por la ordenación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad.

Régimen de Usos: Similar a U.E.1. Menagarai.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1. Murga.**

Superficie del ámbito. 4.671 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/ parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 250 m<sup>2</sup>. por edificio.

Número de viviendas Existentes 1.

Número de viviendas Nuevas 2.

Número de viviendas Totales 3.

Número de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: 2,50 < h < 6,5 m.

Altura máx. de cumbreira: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Único.

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio: Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.2. Murga.**

Superficie del ámbito. 6.001 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 250 m<sup>2</sup> por edificio.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 1.  
 Etxebizitza berrien kopurua: 3.  
 Guztizko etxebizitza-kopurua: 4.  
 Etxebizitza kopurua: 3. Tipologia: familia bakarreko 2 eta bi familiako 1.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.  
 Teilatu-hegalaren garaiera sestra gainetik:  $2,50 < h < 6,5$  m.  
 Gailurraren gehieneko garaiera: 9,00 m.  
 Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higidura-eremua.  
 Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.  
 Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Bakarra, landa-bidetik.

Erabileren araubidea eta eraikinaren formaren baldintza: hiri lurzoruko landa-gunekoaren antzekoa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

### U.E.3 EGIKARITZE-UNITATEA. Murga.

Esparruaren azalera. 5.111 m<sup>2</sup>.  
 Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.  
 Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lur-sailaren azalera gordinaren gainean.  
 Okupazioko gehieneko azalera sestra gainean: 250 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzeko.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 2.  
 Etxebizitza berrien kopurua: 1.  
 Guztizko etxebizitza-kopurua: 3.  
 Etxebizitza kopurua: 2. Tipologia: familia bakarreko 1 eta bi familiako 1.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.  
 Teilatu-hegalaren garaiera sestra gainetik:  $2,50 < h < 6,5$  m.  
 Gailurraren gehieneko garaiera: 9,00 m.  
 Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higidura-eremua.  
 Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.  
 Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Bakarra.

Erabileren araubidea eta eraikinaren formaren baldintza: hiri lurzoruko landa-gunekoaren antzekoa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

### U.E.4 EGIKARITZE-UNITATEA. Murga.

Esparruaren azalera. 3.684 m<sup>2</sup>.  
 Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.  
 Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lur-sailaren azalera gordinaren gainean.  
 Okupazioko gehieneko azalera sestra gainean: 250 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzean.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 1.  
 Etxebizitza berrien kopurua: 2.  
 Guztizko etxebizitza-kopurua: 3.  
 Etxebizitza kopurua: 2. Tipologia: familia bakarreko 1 eta bi familiako 1.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.  
 Teilatu-hegalaren garaiera sestra gainetik:  $2,50 < h < 6,5$  m.  
 Gailurraren gehieneko garaiera: 9,00 m.  
 Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higidura-eremua.  
 Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.  
 Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Librea.

Erabileren araubidea eta eraikinaren formaren baldintza: hiri lurzoruko landa-gunekoaren antzekoa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

Número de viviendas Existentes 1.  
 Número de viviendas Nuevas 3.  
 Número de viviendas Totales 4.  
 Número de edificios: 3. Tipología: 2,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.  
 Altura alero sobre rasante:  $2,50 < h < 6,5$  m.  
 Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.  
 Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.  
 Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.  
 Accesos rodado al interior de la Unidad. Único desde el camino rural.

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio: Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.3. Murga.

Superficie del ámbito. 5.111 m<sup>2</sup>.  
 Calificación global-Residencial.  
 Superficie máxima edificable. S/rasante 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela bruta.  
 Superficie máxima de ocupación s/rasante 250 m<sup>2</sup> por edificio.

Número de viviendas Existentes 2.  
 Número de viviendas Nuevas 1.  
 Número de viviendas Totales 3.  
 Número de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.  
 Altura alero sobre rasante:  $2,50 < h < 6,5$  m.  
 Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.  
 Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.  
 Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.  
 Accesos rodado al interior de la Unidad. Único.

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio: Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.4. Murga.

Superficie del ámbito. 3.684 m<sup>2</sup>.  
 Calificación global-Residencial.  
 Superficie máxima edificable. S/rasante 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela bruta.  
 Superficie máxima de ocupación s/rasante 250 m<sup>2</sup> por edificio.

Número de viviendas Existentes 1.  
 Número de viviendas Nuevas 2.  
 Número de viviendas Totales 3.  
 Número de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.  
 Altura alero sobre rasante:  $2,50 < h < 6,5$  m.  
 Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.  
 Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.  
 Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.  
 Accesos rodado al interior de la Unidad. Libre.

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio: Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

**U.E.5 EGIKARITZE-UNITATEA. Murga.**

Esparruaren azalera. 3.710 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra ganean 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lur-sailaren azalera gordinaren ganean.

Okupazioko gehieneko azalera sestra ganean: 250 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzean.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 1.

Etxebizitza berrien kopurua: 2.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 3.

Etxebizitza kopurua: 2. Tipologia: familia bakarreko 1 eta bi familiako 1.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren garaiera sestra gainetik: 2,50 < h < 6,5 m.

Gailurraren gehieneko garaiera: 9,00 m.

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higadura-eremua.

Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Librea.

Erabileren araubidea eta eraikinaren formaren baldintza: hiri lur-zoruko landa-gunekoaren antzekoa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

**U.E.6 EGIKARITZE-UNITATEA. Murga.**

Esparruaren azalera. 4.563 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra ganean 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lur-sailaren azalera gordinaren ganean.

Okupazioko gehieneko azalera sestra ganean: 250 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzeko.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 3.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 3.

Etxebizitza kopurua: 2. Tipologia: familia bakarreko 1 eta bi familiako 1.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 1 + estalkipea.

Teilatu-hegalaren garaiera sestra gainetik: 2,50 < h < 6,5 m.

Gailurraren gehieneko garaiera: 9,00 m.

Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higadura-eremua.

Bidalitako planeamendua. Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Librea.

Erabileren araubidea eta eraikinaren formaren baldintza: hiri lur-zoruko landa-gunekoaren antzekoa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

**U.E.1 EGIKARITZE-UNITATEA. Arespalditza.**

Esparruaren azalera. 1.631 m<sup>2</sup>.

Planeamendu berezitua.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako. Salerosketa onartuko da beheko solairuan.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra ganean. 480 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gainetik: 180 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabari publikoko azalera. 647 m<sup>2</sup>.

Erabilera pribatuko azalera. 995 m<sup>2</sup>.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 4.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 4.

Etxebizitza kopurua: 1. Tipologia. familia anitzeko etxebizitza.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 2.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gainetik: 8,50 m.

Gailurraren gehieneko garaiera: 11,50 m.

Konfigurazio malgua: Eraikuntzaren mugimendu-arloa.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.5. Murga.**

Superficie del ámbito. 3.710 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 250 m<sup>2</sup>. por edificio.

Número de viviendas Existentes 1.

Número de viviendas Nuevas 2.

Número de viviendas Totales 3.

Número de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: 2,50 < h < 6,5 m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Libre.

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio: Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.6. Murga.**

Superficie del ámbito. 4.563 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 250 m<sup>2</sup> por edificio.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 3.

Número de viviendas Totales 3.

Número de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: 2,50 < h < 6,5 m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Libre.

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio: Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.1. Respalditza.**

Superficie del ámbito. 1.631 m<sup>2</sup>.

Planeamiento Diferenciado.

Calificación global-Residencial. Se admite el comercial en Planta Baja.

Superficie máxima edificable. S/rasante. 480 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Superficie máxima de ocupación s/rasante: 180 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso y dominio público: 647 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso privado. 995 m<sup>2</sup>.

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 4.

Número de viviendas Totales 4.

Número de edificios: 1. Tipología. Vivienda plurifamiliar.

Número máximo de plantas - P. Baja + 2.

Altura máxima alero sobre rasante: 8,50 m.

Altura máxima de cumbrera: 11,50 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación..



Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Bakarra, lurzatiaren hegoko aurrealdetik.

Erabileren araubidea: dentsitate txikiko etxebizitzetarako eremuaren antzekoa.

Oharra: aparkalekuen aurrealdea laga eta esparru osoa urbanizatuko da.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

### U.E.2 EGIKARITZE-UNITATEA. Arespalditza.

Esparruaren azalera. 8.103 m<sup>2</sup>.

Planeamendu berezitua.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean. Bizitegiarako: eraikitako 2.320 m<sup>2</sup>.

Ekipamenduetarako erabilera: eraikitako 1.173 m<sup>2</sup>.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gainetik: 1.115 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabari publikoko azalera. 4.183 m<sup>2</sup>.

Erabilera pribatuko azalera. 3.920 m<sup>2</sup>. (2.656,62 m<sup>2</sup>. Erabilera publikoari lotuak lurrazalean).

Dagoen etxebizitza-kopurua: 3.

Etxebizitza berrien kopurua: 19.

Guztizko etxebizitza-kopurua: 20.

Etxebizitza kopurua: 4. Tipologia.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 2.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gainetik: 8,50 m (al-bokoen antzekoak diren 1. eta 4. eraikinak salbu).

Gailurraren gehieneko garaiera: 11,50 m. 2. eta 3. eraikinek lau isurkiko estalkia eduki behar dute.

Konfigurazio unibokoa: antolamenduan zehaztutakoak.

Bidalitako planeamendua: Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Librea.

Erabileren araubidea: etxebizitzaren %30ek (2. eraikina) babes ofizialeko araubidea izango dute.

1. eraikina.	224 m <sup>2</sup> . X 2 solairu = 448 m <sup>2</sup>	4 etxebizitza
2. eraikina.	264 m <sup>2</sup> X 3 solairu = 792 m <sup>2</sup>	6 etxebizitza (B. solairua Ekip.-Hirugarren sektorea aukeran)
3. eraikina.	360 m <sup>2</sup> X 3 solairu = 1.080 m <sup>2</sup>	10 etxebizitza (B. solairua Ekip. - Hirugarren sektorea aukeran)
4. eraikina.	23 x 17 x 3 solairu = 1.173 m <sup>2</sup>	Ekipamendua

Oharra: Udaletzeko plazan lehendik dagoen eraikina handitzea proiektatu da. Zabalkuntza horren xedea ekipamendu erabilera izango da. Berdinu egingo dira erlaitzaren eta gailurraren garaierak.

Eraikinaren zabalkuntzak, hilerriko aldaparen ondoan, jatorrizkoaren garaiera bera izango du.

Beheko solairua. 2. eta 3. eraikinak, Ekipamendua – Hirugarren sektorea aukeran.

2. eraikina. (Babes publikoko 6 etxebizitza).

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

### U.E.3 EGIKARITZE-UNITATEA. Arespalditza.

Esparruaren azalera. 5.907 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Sestra gainean:

1. eraikina. 12 x 20 m-ko okupazioa x 3 solairu = 720 m<sup>2</sup>.

3. eraikina. 15 x 20 m-ko okupazioa x 3 solairu = 2.700 m<sup>2</sup>.

Bizitegiarako erabilera: 2.820 m<sup>2</sup>.

Ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilera beheko solairuan: 600 m<sup>2</sup> (gutxienezkoa, nahitaez).

Plazako sestraren azpian = Aparkaleku erabilera, gutxienez 40 plaza.

Erabilera eta jabari publikoko azalera. 2.402 m<sup>2</sup> (agiri grafikoen arabera).

Erabilera pribatuko azalera. 3.505 m<sup>2</sup>. (2.485 m<sup>2</sup>. Erabilera publikoari lotuak lurrazalean).

Dagoen etxebizitza-kopurua: 1.

Etxebizitza berrien kopurua: 18.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Único, desde el frente Sur de la parcela.

Régimen de Usos: Similar a la zona Residencial Baja Densidad.

Observaciones: Cesión del frente de aparcamientos y urbanización de la totalidad del ámbito.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.2. Respalditza.

Superficie del ámbito. 8.103 m<sup>2</sup>.

Planeamiento Diferenciado.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante Uso residencial: 2.320 m<sup>2</sup> const.

Uso Equipamental: 1.173 m<sup>2</sup> const.

Superficie máxima de ocupación s/rasante: 1.115 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso y dominio público. 4.183 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso privado. 3.920 m<sup>2</sup>. (2.656,62 m<sup>2</sup>. Afectados por el uso público en superficie).

Número de viviendas Existentes 3.

Número de viviendas Nuevas 19.

Número de viviendas Totales 20.

Número de edificios: 4. Tipología.

Número máximo de plantas - P. Baja + 2.

Altura máxima alero sobre rasante: 8,50 m (Excepto edificios 1 y 4 similares a los adyacentes).

Altura máxima de cumbre: 11,50 m. Para los edificios 2 y 3 se exige la cubierta a cuatro aguas.

Configuración unívoca: Definidas por la ordenación.

Planeamiento remitido: Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Libre.

Régimen de Usos: El 30% de las viviendas (Edificio 2), tendrán régimen de Protección Pública.

Edificio 1.	224 m <sup>2</sup> . X 2 plantas = 448 m <sup>2</sup>	4 viviendas
Edificio 2.	264 m <sup>2</sup> X 3 plantas = 792 m <sup>2</sup>	6 viviendas (P. Baja Equip. - Terciario opcional)
Edificio 3.	360 m <sup>2</sup> X 3 plantas = 1.080 m <sup>2</sup>	10 viviendas (P. Baja Equip. - Terciario opcional)
Edificio 4.	23 x 17 x 3 plantas = 1.173 m <sup>2</sup>	Equipamiento

Observaciones: La ampliación proyectada sobre el edificio existente de la Plaza Ayuntamiento, será destinada al uso de Equipamiento, igualando las alturas de cornisa y cumbre.

La ampliación del edificio, junto a la cuesta del cementerio igualará las alturas del original.

P. Baja. Edificio 2 y 3, opcional Equipamiento – Terciario.

Edificio 2. (6 viviendas en régimen de Protección Pública).

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

### UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.3. Respalditza.

Superficie del ámbito. 5.907 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Sobre rasante:

1 Edificio 12 x 20 m ocupación x 3 plantas = 720 m<sup>2</sup>.

3 Edificio 15 x 20 m ocupación x 3 plantas = 2.700 m<sup>2</sup>.

Uso residencial: 2.820 m<sup>2</sup>.

Uso Equipamiento y terciario en P. Baja: 600 m<sup>2</sup> (Mínimo obligatorio).

Bajo rasante plaza = Uso de aparcamiento, con un mínimo de 40 plazas.

Superficie de uso y dominio público. 2.402 m<sup>2</sup> (Según documentación gráfica).

Superficie de uso privado. 3.505 m<sup>2</sup>. (2.485 m<sup>2</sup>. Afectados al uso público en superf).

Número de viviendas Existentes 1.

Número de viviendas Nuevas 18.

Gutzizko etxebizitza-kopurua: 19.

Etxebizitza kopurua: 4. Tipologia.

Gehieneko solairu kopurua: behe solairua + 2 (A-A' eta B - B' atalen arabera).

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaineratik: 8,50 m. Lau eraikinetan lau isurkiko estalkia behar da.

Gailurraren gehieneko garaiera: 11,50 m.

Konfigurazio unibokoa: antolamenduan zehaztutakoak.

Xehetasunezko azterlana. Nahitaezkoa.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Libre.

Erabileren araubidea: familia askotarako bizitegiak.

Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera onartuko da beheko solairuan edo eraikin eskusiboan.

Oharra: unitatearen erdiko gunea, sestrapeko aparkalekuetarako izango dena, osorik urbanizatuko da eta lurgainean erabilera publikoa mantenduko da.

Lehendik dagoen familia bakarreko etxebizitzaren iraupena multzoarekin bateragarria izango da. Horren ordez eraikin berria egiten bada, lerrokadura berriei egokituko zaie.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **U.E.4 EGIKARITZE-UNITATEA. Arespalditza.**

Esparruaren azalera. 9.147 m<sup>2</sup>.

Planeamendu berezitua. 2002ko otsailaren 21ean behin betiko onetsitako xehetasunezko azterlana.

Konpentsazio eta urbanizazio proiektua. 2003ko urtarrilaren 23an behin betiko onetsia.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean. 3.040 m<sup>2</sup>.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gaineratik: xehetasunezko azterlanaren arabera.

Erabilera eta jabari publikoko azalera. Xehetasunezko azterlanaren arabera.

Erabilera pribatuko azalera. Xehetasunezko azterlanaren arabera.

Dagoen etxebizitza-kopurua: 2.

Etxebizitza berrien kopurua: 10.

Gutzizko etxebizitza-kopurua: 12.

Etxebizitza kopurua: 2.

Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 2. Xehetasunezko azterlanaren arabera.

Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaineratik: xehetasunezko azterlanaren arabera.

Gailurraren gehieneko garaiera: xehetasunezko azterlanaren arabera.

Konfigurazio Unibokoa. Xehetasunezko azterlanak definitua.

Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Xehetasunezko azterlanaren arabera.

Erabileren araubidea: beheko solairua bizitegiarako.

Gainerako solairuak: Bizitegiarako. Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera onartuko da eraikin eskusiboan.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **U.E.5 EGIKARITZE-UNITATEA. Arespalditza.**

Esparruaren azalera. 2.435 m<sup>2</sup>.

Kalifikazio orokorra-Bizitegiarako.

Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra gainean 900 m<sup>2</sup> eraikiak.

Okupazioko gehieneko azalera sestra gaineratik: 300 m<sup>2</sup>

Erabilera eta jabari publikoko azalera. 648 m<sup>2</sup> (agiri grafikoen arabera).

Erabilera pribatuko azalera. 1.787 m<sup>2</sup> (agiri grafikoen arabera).

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.

Etxebizitza berrien kopurua: 8.

Número de viviendas Totales 19.

Número de edificios: 4. Tipología.

Número máximo de plantas - P. Baja + 2 (Según secciones A-A' y B - B').

Altura máxima alero sobre rasante: 8,50 m. Se exige la cubierta a cuatro aguas en los 4 edificios.

Altura máxima de cumbre: 11,50 m.

Configuración Unívoca: Definidas por la ordenación.

Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Libre.

Régimen de Usos: Residencial Plurifamiliar.

Se admite el uso Terciario y Equipamiento, en Planta Baja o edificio exclusivo.

Observaciones: El espacio central de la Unidad, destinado a aparcamiento bajo rasante, será urbanizado en su totalidad, manteniendo el uso público en superficie.

El mantenimiento de la vivienda unifamiliar existente, será compatible con el conjunto. En caso de sustitución, se acomodará a las nuevas alineaciones.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.4. Respalditza.**

Superficie del ámbito. 9.147 m<sup>2</sup>.

Planeamiento Diferenciado. Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2002.

Proyecto de Compensación y Urbanización. Aprobado Definitivamente el 23 de enero de 2003.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante. 3.040 m<sup>2</sup>.

Superficie máxima de ocupación s/rasante: Según Estudio de Detalle.

Superficie de uso y dominio público. Según Estudio de Detalle.

Superficie de uso privado. Según Estudio de Detalle.

Número de viviendas Existentes 2.

Número de viviendas Nuevas 10.

Número de viviendas Totales 12.

Número de edificios: 2.

Número máximo de plantas - P. Baja + 2. Según Estudio de Detalle.

Altura máxima alero sobre rasante: Según Estudio de Detalle.

Altura máxima de cumbre: Según Estudio de Detalle.

Configuración Unívoca Definidas por el Estudio de Detalle.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Según Estudio de Detalle.

Régimen de Usos: Planta Baja Residencial.

Resto Plantas: Residencial, admitiéndose el uso terciario y equipamiento en edificio exclusivo.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.5. Respalditza.**

Superficie del ámbito. 2.435 m<sup>2</sup>.

Calificación global-Residencial.

Superficie máxima edificable. S/rasante 900 m<sup>2</sup> construidos.

Superficie máxima de ocupación s/rasante 300 m<sup>2</sup>.

Superficie de uso y dominio público. 648 m<sup>2</sup> (Según documentación gráfica).

Superficie de uso privado. 1.787 m<sup>2</sup> (Según documentación gráfica).

Número de viviendas Existentes 0.

Número de viviendas Nuevas 8.

Gutzizko etxebizitza-kopurua: 8.  
 Etxebizitza kopurua: 1. Tipologia.  
 Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 2.  
 Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaineratik: 8,00 m (lau isurkiko estalkia behar da).  
 Gailurraren gehieneko garaiera: 11,50 m.  
 Konfigurazio unibokoa:  
 Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Bakarra.  
 Erabileren araubidea: behe-dentsitateko bizitegien antzekoa.  
 Oharrak: etxebizitza guztiek babes publikoko araubidea izango dute.  
 49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

#### **U.E.6 EGIKARITZE-UNITATEA. Arespalditza.**

Esparruaren azalera. 4.734 m<sup>2</sup>.  
 Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.  
 Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra ganean. 1.600 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia.  
 Okupazioko gehieneko azalera sestra gaineratik: 300 m<sup>2</sup> eraikin bakoitzeko.  
 Erabilera eta jabari publikoko azalera. 2.142 m<sup>2</sup> (agiri grafikoen arabera).  
 Erabilera pribatuko azalera. 2.592 m<sup>2</sup> (agiri grafikoen arabera).

Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.  
 Etxebizitza berrien kopurua: 8.  
 Gutzizko etxebizitza-kopurua: 8.  
 Etxebizitza kopurua: 2. Tipologia. Familia askotako etxebizitza.  
 Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 2.  
 Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaineratik: 8,00 m (lau isurkiko estalkia behar da).  
 Gailurraren gehieneko garaiera: 11,50 m.  
 Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higadura-eremua. Eraikinen artean utzi beharreko gutxienezko tartea: 8 m.  
 Bidalitako planeamendua:  
 Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Librea.  
 Erabileren araubidea: dentsitate txikiko bizitegiatarako eremurako ezarritakoaren antzekoa.  
 49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

#### **U.E.7 EGIKARITZE-UNITATEA. Arespalditza.**

Esparruaren azalera. 1.084 m<sup>2</sup>.  
 Kalifikazio orokorra-Bizitegiatarako.  
 Gehieneko azalera eraikigarria. Sestra ganean (oinplano berriko eraikina) 300 m<sup>2</sup>.  
 Okupazioko gehieneko azalera sestra gaineratik: (oinplano berriko eraikina) 200 m<sup>2</sup>.  
 Erabilera eta jabari publikoko azalera. 84 m<sup>2</sup> (agiri grafikoen arabera).  
 Erabilera pribatuko azalera. Gutxi gorabehera 1.000 m<sup>2</sup> (agiri grafikoen arabera).  
 Dagoen etxebizitza-kopurua: 0.  
 Etxebizitza berrien kopurua: 2.  
 Gutzizko etxebizitza-kopurua: 2.  
 Etxebizitza kopurua: 1. Tipologia. Familia bakarrekoa edo bi familiakoa (oinplano berria).  
 Gehieneko solairu kopurua: beheko solairua + 2.  
 Teilatu-hegalaren gehieneko garaiera sestra gaineratik: 8 m.  
 Gailurraren gehieneko garaiera: 10 m.  
 Konfigurazio malgua: eraikuntzaren higadura-eremua.  
 Unitate barrurako sarbideak ibilgailuentzat. Sarbide bat.  
 Erabileren araubidea: behe-dentsitateko bizitegien antzekoa.  
 49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

Número de viviendas Totales 8.  
 Número de edificios: 1. Tipología.  
 Número máximo de plantas - P. Baja + 2.  
 Altura máxima alero sobre rasante: 8,00 m (Se exige la cubierta a cuatro aguas).  
 Altura máxima de cumbrera: 11,50 m.  
 Configuración unívoca:  
 Accesos rodado al interior de la Unidad. Único.  
 Régimen de Usos: Similar al Residencial Baja Densidad.  
 Observaciones: Todas las viviendas quedan sometidas al régimen de Protección Pública.  
 De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.6. Respalditza.**

Superficie del ámbito. 4.734 m<sup>2</sup>.  
 Calificación global-Residencial.  
 Superficie máxima edificable. S/rasante. 1.600 m<sup>2</sup> de superficie construida.  
 Superficie máxima de ocupación s/rasante: 300 m<sup>2</sup> por edificio.  
 Superficie de uso y dominio público. 2.142 m<sup>2</sup> (Según documentación gráfica).  
 Superficie de uso privado. 2.592 m<sup>2</sup> (Según documentación gráfica).  
 Número de viviendas Existentes 0.  
 Número de viviendas Nuevas 8.  
 Número de viviendas Totales 8.  
 Número de edificios: 2. Tipología. Vivienda Plurifamiliar.  
 Número máximo de plantas - P. Baja + 2.  
 Altura máxima alero sobre rasante: 8,00 m (Se exige cubierta a cuatro aguas).  
 Altura máxima de cumbrera: 11,50 m.  
 Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.  
 Separación mínima entre edificios 8 m.  
 Planeamiento remitido:  
 Accesos rodado al interior de la Unidad. Libre.  
 Régimen de Usos: Similar al régimen establecido para la Zona Residencial de Baja Densidad.  
 De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

#### **UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.7. Respalditza.**

Superficie del ámbito. 1.084 m<sup>2</sup>.  
 Calificación global-Residencial.  
 Superficie máxima edificable. S/rasante (Edificio de nueva planta) 300 m<sup>2</sup>.  
 Superficie máxima de ocupación s/rasante: (Edificio de nueva planta) 200 m<sup>2</sup>.  
 Superficie de uso y dominio público. 84 m<sup>2</sup> (Según documentación gráfica).  
 Superficie de uso privado. Aprox. 1.000 m<sup>2</sup> (Según documentación gráfica).  
 Número de viviendas Existentes 0.  
 Número de viviendas Nuevas 2.  
 Número de viviendas Totales 2.  
 Número de edificios: 1. Tipología. Unifamiliar o Bifamiliar (Nueva planta).  
 Número máximo de plantas - P. Baja + 2.  
 Altura máxima alero sobre rasante: 8 m.  
 Altura máxima de cumbrera: 10 m.  
 Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.  
 Accesos rodado al interior de la Unidad. 1 Acceso.  
 Régimen de Usos: Similar al Residencial Baja Densidad.  
 De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

**6. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA FINKATUKO ARLOAK**

209. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau honako gune hauetan aplikatuko da:

Arespalditza:

A.E.C.1. Planeamendu berezitua (Zubitoko Plan Partziala).

A.E.C.2. Planeamendu berezitua.

A.E.C. - 1, 2, 3, 4, 5, 6 eta 7.

Luiaondo: A.E.C. - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 eta 8.

Izoria: A. E.C.

Alde horietan dauden eraikinak antolamendu barrukotzat jotzen dira. Sestra gainean eraikitzeaz azalera agortuta dago.

Eraikinak lehengo planeamendu berezitu batean (xehetasun azterlana, plan partziala etab.) dauden zehaztapenen arabera burututako aldeetan daudenean, horiei eutsiko zaie.

Eraikin babestuetan bolumetria mantendu egingo da. Eraikina zatitzen duten eranskin edo atalak kendu egingo dira.

Luiaondoko A.E.C.7 gunean etxebizitzarako erabilera baimenduta dago, 128. artikuluko baldintza orokorrak betez gero. Izoriako A.E.C. gunean baimenduta dago 25 m<sup>2</sup>-ko zabalkuntza etxebizitza bakoitzeko. Eraikin lagungarriek bakarrik erabiliko dute (128. artikulua).

Gainerako kasuetan, ordezeko eraikin berriek ezin izango dute azalera eraikia handitu. Antolamendu planoetan eta Arautegiaren atal honetan proposaturiko garaierak eta definizio bolumetrikoa errespetatuko dira. Luiaondoko A.E.C.1 eta A.E.C.4. aldeetan teiltatu-hegalaren gehieneko garaiera hurrenez hurren 10 m eta 9 m izango da.

Eraikinaren inguruak oinezkoentzako guneak edo lorategiak dira. Lurzatiaren jabeek osorik urbanizatu beharko dituzte.

Lurzatia okupatzeko baldintzak.

210. artikulua.- Nahitaezko atzeraemanguneak.

Dokumentazio grafikoan definitutako lerrokadurak nahitaezkoak dira ordezen-jarduketetan. Hala ere, beharrezkotzat jotzen den kasuetan biriditu egin litezke xehetasunezko azterlanen bitartez, lehendik dagoen okupazioa gutxi gorabehera bere horretan utzita.

211. artikulua.- Eraikinen tipologiak.

Eraikinak ordezen direnean, 128. artikuluko baldintza orokorrak betetzen baldin badira, eraikinen tipologia hauek onartu ahal izango dira:

a) Eraikin bakartua.

b) Familia anitzeko etxebizitza: sotoko eta erdisotoko solairuak egin ahal dira.

Eraikinaren estalkipeko gunearen erabilera onartuko da. Haren azalera kontuan hartuko da eraikigarritasunaren ondorioetarako, 1,50 m-ko garaietatik aurrera.

212. artikulua.- Gehieneko etxebizitza kopurua.

Ordezen-jarduketetan ez da mugatuko etxebizitzaren kopurua. Hauex baina ez da eskatuko: gutxieneko azalera eraikia etxebizitza bakoitzeko 80 m<sup>2</sup> izatea.

213. artikulua.- Birgaitze obrak.

Oinarrizko kategoriako eraikinek, 221. artikulua arabera, jatorriko eraikinaren konposizio-arauak beteko dituzte eta osorik mantendu dituzte haren balio estetikoak nahiz ingurumenari dagozkionak.

214. artikulua.- Erabileren araubidea.

Dokumentazio grafikoan dago zehaztuta. (0.5.1, 0.6.1 eta 0.6.5 planoak).

**7. KAPITULUA.- HIRI LURZORU INDUSTRIALA**

7.1. MURGAKO HIRI LURZORU INDUSTRIALA

7.2. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALAK

**7.1. MURGAKO HIRI LURZORU INDUSTRIALA**

215. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau hiri lurzoruko 283.000 m<sup>2</sup>-ko eremuan aplikatuko da. Izoria erreken ezkerreko ertzak, A-3.620 toki errepideak eta Olabazar auzora doan A-4.609 errepidea mugatzen dute. Eremu horren grafikoa 0.6 n2s planoetan dago.

216. artikulua.- Baldintza orokorrak.

1. Definizioa eta eraikuntzen tipologia.

Eraikin bakartuak izango dira baimenduko den eraikuntza mota. Eraikuntza mota hori eraikin bakarrean edo eraikin multzo batean

**CAPÍTULO 6.- ÁREAS DE EDIFICACIÓN CONSOLIDADA**

Artículo 209.- Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza, se extiende a los siguientes núcleos:

Respalditza:

A.E.C.1. Planeamiento diferenciado (P. Parcial Zubito).

A.E.C.2. Planeamiento diferenciado.

A.E.C. - 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Luiaondo: A.E.C. - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

Izoria: A. E.C.

Son áreas cuya edificación existente se considera dentro de Ordenación, habiéndose agotado la superficie edificable sobre rasante.

Si la edificación se corresponde con áreas ejecutadas según las determinaciones de un Planeamiento diferenciado anterior (Estudio de Detalle, Plan Parcial, etc.), se mantendrán éstas.

Los edificios protegidos mantendrán su volumetría, debiendo eliminarse los cuerpos o añadidos degradantes.

En el A.E.C.7 de Luiaondo, se autoriza dentro de las condiciones generales del artículo 128 el uso residencial bifamiliar, con la cubierta a tres aguas de las dos cubiertas anexas. En el A.E.C. de Izoria se autoriza una ampliación de 25 m<sup>2</sup> por vivienda, que será utilizada exclusivamente por edificaciones auxiliares (artículo 128).

En los demás casos, la sustitución no podrá aumentar la superficie construida. Se respetarán las alturas y la definición volumétrica propuesta en los planos de Ordenación y en el presente apartado de la Normativa. Las A.E.C.1 y A.E.C.4. de Luiaondo, (altura máxima de alero), se limitan a 10 m y 9 m respectivamente.

Los espacios circundantes a la edificación son áreas peatonales o ajardinadas, que deberán ser urbanizadas en su totalidad por los propietarios de la parcela.

Condiciones de ocupación de parcela.

Artículo 210.-Retranqueos obligatorios.

Las alineaciones definidas por la documentación gráfica son obligadas en las actuaciones de sustitución, si bien en los casos que se estime necesario podrían reajustarse mediante un Estudio de Detalle con una ocupación similar a la existente.

Artículo 211.- Tipologías de edificación.

Dentro de las condiciones generales del artículo 128, en caso de sustitución, serán admisibles las siguientes tipologías de edificación:

a) Edificación aislada.

b) Vivienda plurifamiliar, admitiéndose plantas de sótano y semisótano.

Se permitirá el uso bajo cubierta del edificio, contabilizándose su superficie a efectos de edificabilidad a partir de 1,50 m de altura.

Artículo 212.- Número máximo de viviendas.

En actuaciones de sustitución no se limita el número de viviendas. Únicamente se exige que la superficie construida mínima, sea de 80 m<sup>2</sup> construidos por unidad de vivienda.

Artículo 213.- Obras de rehabilitación.

De acuerdo con el artículo 221, los edificios de C. Básica, guardarán las reglas compositivas del edificio original, debiendo mantener íntegramente sus valores estéticos y ambientales.

Artículo 214.- Régimen de Usos.

Según se especifica en la documentación gráfica. (Planos 0.5.1., 0.6.1. y 0.6.5

**CAPÍTULO 7.- SUELO URBANO INDUSTRIAL**

7.1. SUELO URBANO INDUSTRIAL DE MURGA

7.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL

**7.1. SUELO URBANO INDUSTRIAL DE MURGA**

Artículo 215.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza, se extiende a una superficie de 283.000 m<sup>2</sup> de Suelo Urbano, delimitado por la margen izquierda del R. Izoria, la carretera Local A-3.620 y la carretera vecinal a Olabazar A-4.609, recogido gráficamente en los Planos 0.6 n2s.

Artículo 216. Condiciones Generales.

1. Definición y tipología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada, en edificio único, o en un conjunto de edificaciones, pero siempre res-

egingo da, baina beti lurzatiaren mugetara eta aurrealdeetara gutxieneko tarte batzuk utziko dira.

Industria eraikina izango da manufakturako jardueraren bat, biltegiatze-lanen bat edo biak batera gauzatzen diren edozein instalazio, esandako jarduerak udal ordetako arauetan adierazten diren industria erabilera edo biltegiatze erabilertako bat badira. Gainera, erabilera bateragarriak izango dira zerbitzuen oinarriko azpiegiturekin zerikusia dutenak, hala nola transformagailu elektrikoak, hondakinen araztegiak, eta abar. Erabilera hauetarako egongo diren eraikitze-baldintzak industria erabilertarako dauden berak izango dira, eta gehiezez lurzatiaren azaleraren % 10 okupatu ahal izango da horiekin.

Berezko erabilera industria izango da, arategi honen 79. artikuluko 2.2.2 idatz-zatian definitutakoa alegia, salbu eta industria arriskutsua (2.2.2.3). Gainera, 80. artikuluan definitutako erabilera hauek onartuko dira: biltegiak eta handizkako merkataritza.

Izoria errearen ertzetik hasita 100 metro zabaleko zerrandan (ohiko uholdeetan urpean geratzen den aldea edo "polizia eremua") egiten diren jarduerak Uren Zuzendaritzak (Bizkaiko Uren Lurralde Zerbitzua) zehazten duenari lotuta egongo dira.

(Urei buruzko Legearen 6. eta 22. artikuluko eta Jabari Hidrauliko Publikoari buruzko Araudiaren seigarren atala).

2. Gutxieneko lurzatiaren baldintzak:

Ondoko parametroak betetzen dituenak:

- Lurzatiaren gutxieneko azalera: 2.500 m<sup>2</sup>.

- Bide publikora emango duen aurrealdea, gutxienez: 30 m.

Ez da gehieneko lurzatiarako baldintzarik ezarri.

3. Lurzatia okupatzeko baldintzak.

- Eraikuntza bakoitzak gehiezez okupatu dezakeena: lurzatiaren azalera garbiaren %70. Ehuneko horretatik kanpo daude azaleko aparkalekuak, estalkirik ez dutenak edo gainean olana arinak baino ez dituztenak, bai eta zerupean gauzak biltegiatze diren azalerak ere.

- Derrigorrezko atzeraemanguneak:

Dokumentazio grafikoan dagoen lerro etenaren bidez finkatutakoak.

- Fatxadatik bide publikora: 12 m.

- Alboko eta atzeko mugetara: 5 m eta 5 m edo 10 metro, agiri grafikoan arabera.

Mugetaraino bitarteko atzeraemanguneek definitu dituzten lurzerrandetan, eraikinik ez dagoen aldeetan, ezin izango da inolaz ere eragozpenik eta oztoporik egon; lurzerranda hori egoki berdinduta egongo da eta horren zoladurak gauza izan behar du 16 Tonako kamioien pisuari eusteko.

Fatxaden aurrealdeetara bitartean utzi beharreko 12 metroko gunean lorategiak jar daitezke edo lekua aparkaleku pribaturako ego-kitu. Dena den, beti igarotzeko leku bat utzi behar da, gutxienez 3 metrokoa, gainontzeko mugetarako deskribatu denaren antzerakoa.

Egun, lurzatiaren batean zuhaitz handiak badaude, errespetatu egin behar dira, eta, horretarako, 4 metro utzi behar dira eraikinak eta hurbilen dagoen zuhaitz enborearen artean.

4. Itxiturak.

Eraikinak itxitura batez inguratu behar dira nahitaez.

Itxituraren behealdea (0,7 metro garai, gehiezez) opakua izan daiteke, eta goiko aldean egitura zeharrargiak jarri daitezke. Guztira itxitura 2,00 metro garai izango da, gehiezez ere. Edozein gune publikoren aurrean dauden itxituretan, behealde opakua nahitaezkoa izango da 0,50 metroko garaieraraino, gutxienez. Lurzatiaren arteko albo-itxiturak nahiz atzekoak opakua izan ahalko dira euren garaiera osoan.

5. Eraikuntzaren baldintzak.

- Gehieneko garaiera: 10 m erlaitzeraino eta 12 m gailurreraino.

Produktzio sistemaren eskakizun teknikoak direla eta zenbait elementutan garaiera handiagoa behar balitz, baimendu ahal izango da, baina alde zuzenetik premia hori berariaz justifikatu behar da.

- Solairuak, gehiezez: 2 solairu (B+1); horrez gain, sotoak eta erdisotoak ere egon daitezke, baina egotekotan ezin izango dira inoiz luraren kota naturaletik gora 1 metroko garaiera gaudituz. Garaiera hori gainditzen badute, beheko solairu direla esango da.

- Gehieneko eraikigarritasuna: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzati garbian.

Ondore horietarako barruko tarteko forjatuak zenbatuko dira, baina ez pasarela txikiak edo ekoizteko prozesuan ohikoak diren ordeka txikiak, ezta sotoak eta erdisotoak ere.

petando unas distancias mínimas respecto a los linderos y frentes de cada parcela.

Por edificación industrial se entiende toda instalación donde se lleve a cabo alguna actividad manufacturera, en almacenaje o mixta, comprendida dentro de los usos definidos industriales o de almacenaje en las Normas Subsidiarias municipales. Además se autorizarán como compatibles, usos relacionados con infraestructuras básicas de servicios, como transformadores eléctricos, depuradoras de vertidos, etc... con idénticas condiciones de edificación que para el uso industrial y con la limitación de ocupar un máximo del 10% de la superficie de parcela.

El uso característico, se corresponde con el uso industrial, definido en el artículo 79 apartado 2.2.2. de la presente Normativa, excepto la industria peligrosa, 2.2.2.3. Se admiten además los usos de Almacenes y Comercio mayorista definidos en el artículo 80.

Las actividades a desarrollar dentro de la franja de 100 m desde el límite del cauce del río Izoria (área cubierta por las aguas en las máximas crecidas ordinarias) faja denominada "zona de policía" estarán sujetas a lo que determine la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

(Artículo 6 y 22 Ley de Aguas y Sección Sexta del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

2. Condiciones de parcela mínima:

La que cumpla los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de parcela: 2.500 m<sup>2</sup>.

- Frente mínimo viario público: 30 m.

No se establecen condiciones de parcela máxima.

3. Condiciones de ocupación de parcela.

- Ocupación máxima por edificación: 70% de superficie neta de parcela. Se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros, así como las superficies destinadas a almacenaje al aire libre.

- Retranqueos obligatorios:

Los fijados por la línea discontinua que se establece en la documentación gráfica:

- A fachada a viario público: 12 m.

- A linderos laterales y fondo: 5 m y 5 m ó 10 metros según documentación gráfica.

La parte libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos, quedará obligatoriamente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 Tn. en un ancho mínimo de 3 m para casos de emergencia.

La zona correspondiente a los 12 m de retranqueo a frente de fachadas, puede ajardinarse o acondicionarse para aparcamiento privado, reservando en cualquier caso un paso mínimo de 3 m de características similares al descrito para el resto de linderos.

Las parcelas en cuyo interior exista actualmente arbolado de gran porte, deberán respetarlo, retranqueando la edificación un mínimo de 4 m desde el eje del tronco del árbol más próximo.

4. Cerramientos.

Los cerramientos perimetrales serán obligatorios.

Podrán ser opacos, hasta una altura máxima de 0,70 m continuando hasta un máximo de 2,00 m con estructuras traslúcidas. En cierres hacia fachada de cualquier espacio público, el zócalo opaco será obligatorio, hasta una altura mínima de 0,50 m. Los cierres laterales y de fondo entre parcelas, podrán ser opacos en toda su altura.

5. Condiciones de la edificación.

- Altura máxima: 10 m a cornisa y 12 m a cumbre.

En los casos en que exigencias de tipo técnico del sistema productivo lo requieran y previa justificación expresa, podrán autorizarse mayores alturas de elementos específicos.

- Número máximo de plantas: 2 plantas (B + I), además de sótanos o semisótanos, que nunca podrán rebasar 1 m respecto de la cota natural del terreno, contabilizando en caso contrario como planta baja.

- Edificabilidad máxima: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

A estos efectos, contarán los forjados intermedios interiores, pero no las pequeñas pasarelas o mesetas propias del proceso productivo, ni los sótanos o semisótanos.

- Eraikinen arteko tartea: lurzati bereko eraikinen artean utzi beharreko tartea 5 metrokoa izango da gutxienez, organikoki harremetan dauden unitate funtzionalak ez badira.

Eraikitzeke beste baldintza batzuk.

- Eraikinean ekoizpenerako ez diren aldeetan edo bulegoetarako erabiltzen den aldean, gutxienez 2,70 metroko garaiera utziko da oztoporik gabe, eta 3 metrokoa ere izan daiteke garaiera hori alde horietako zenbait gelatan (jantokiak, ikasgelak, eta abar), bertan pertsona asko bilduko dela aurreikusten bada eta 50 metro karratu baino gehiagoko azalera erabilgarria badute.

Produktzioarako nabe eta tailerretan gutxienezko garaiera libre 4 m-koa izango da.

- Eraikinetatik ateratzen diren elementuak: alboetako eta atzeko fatxadetan, hortik ateratzen diren elementuak nahi beste irten ahal izango dira, baina beti gehien iritelen den puntutik utzi beharreko gutxienezko tartea errespetatuko da.

Espazio publikora ematen duen fatxadan, berriz, hortik ateratzen diren elementuak gehienez 1,50 metro irtengo dira (lerrokaduratik 12 metrora dagoen muga-lerroa erreferentzia izanik), baina markesinak edo teilatu-hegalak badira gehienez 4 metro atera ahal izango dira fatxadatik. Dena den, beti luraren sestratik gutxienez 4 metrora egongo dira.

6. Aparkalekuetarako erreserbatzen den gutxienezko azalera:

Derrigorrez, aparkatzeko plaza bat eduki beharko da eraikitako 300 m<sup>2</sup>-ko. Plaza horiek lurzatiaren barruan egongo dira, estaliak nahiz estaligabeak izango dira, eta gutxienez neurri hauek izango dituzte: 5,00 X 2,20 m. Aparkalekuen hornidura hori berariaz justifikatu beharko da eraikuntza proiektuetan.

7. Lurzati batean mankomunitatean dauden zatien Xehetasuneko Azterlanetarako beste baldintza batzuk.

- Lurzatiaren espazio libre jabetza mankomunitate izango da eta ezin izango da zatitu. Beraz, ezin izango da obrako inolako itxituririk egin lurzati zatitzeko.

- Bide pribatuen zabalera honako hau izango da:

Norabide bakarrek bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 5 m.

Norabide bakarrek bideak, pabiloira sartzeko aterik alde batean bakarrik dituztela: 8 m.

Norabide bakarrek bideak, pabiloira sartzeko aterik alde bietan dituztela: 10 m.

Norabide biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabeak: 8 m.

Norabide biko bideak, pabiloira sartzeko aterik alde batean bakarrik dituztela: 10 m.

Norabide biko bideak, pabiloira sartzeko aterik alde bietan dituztela: 13 m

8. Baldintza estetikoak eta osakerakoak.

128. artikuluan finkatutako baldintza estetikoak eta osakerakoak bete beharko dira. Horrez gain, material eta kolore ez oso deigarriak erabiltzea gomendatzen da (eta debekatuta daude kolore gorria, urdina, horia eta horien eratorriak erabiltzea), eta eraikuntzan bertan zein espazio publikoetara ematen duten itxituretan denbora asko irauten duten materialak erabiliko dira beti, hemengo eguraldia eta industria poligonoetako osagai kutsatzaileak direla eta inguruneke baldintzak benetan erasokorrak baitira.

Eraikuntzaren fatxadak zaindu beharko dira, bereziki poligono barruan dauden espazio publikoetara ematen badute edo landa lurretik kanpo dauden errepide edo espazioetara eta ibaira ematen badute.

Gainera, produktuen bilketarako kanpoan egon daitezkeen eremuak inguratzeko zuhaitzak, heskaiak eta landareez egindako beste hesi batzuk erabiltzeko gomendatzen da, eremu horiek antiestetikoak izango baitira.

Udalak, kasuan kasu, espazio publikoetatik ikusten denaren kalitatea zaintzeko, neurri zuzentzaileak hartzeko betebeharra ezarri ahal izango du.

9. Bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

Industria erabilera ohikoaz gain (tailerrak eta biltegiak barne dira), ondoko erabilera bateragarriak ere baimentzen dira. Horietarako, honako baldintza hauek ezarri dira:

- Zerbitzuen oinarriko azpiegiturak badira, ez dute lurzatiaren azalaren %15 baino gehiago okupatuko.

- Separación entre edificios: la separación mínima entre edificios de una misma parcela, cuando no constituyan unidades funcionales orgánicamente relacionadas, será de 5 m.

Otras condiciones de la edificación.

- Las alturas libres en los edificios de oficinas o de carácter no productivo, será como mínimo de 2,70 m que se incrementará a 3 m en las áreas donde sea previsible gran concentración de personas - comedores aulas, etc. en dependencias de superficie útil mayor de 50 m<sup>2</sup>.

En naves y talleres de producción, la altura libre mínima será de 4 m.

- Cuerpos volados: en fachadas laterales y fondo, los vuelos serán libres, siempre respetando el retranqueo mínimo establecido desde el punto más saliente.

En fachada hacia espacio público, la dimensión máxima será de 1,50 m (respecto de la línea límite a 12 m de la alineación), y de 4 m en el caso de marquesinas o aleros. En todo caso, su altura mínima sobre la rasante del terreno será de 4 m.

6. Reserva mínima de aparcamientos.

Se establece como obligatoria la reserva de una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> construidos, que deberán estar dentro de cada parcela (descubiertos o no) y con dimensiones mínimas de 5,00 X 2,20 m. Esta dotación de aparcamientos deberá justificarse expresamente en los Proyectos de Edificación correspondientes.

7. Condiciones adicionales para los Estudios de Detalle que supongan mancomunidades en una parcela.

- El espacio libre de parcela deberá tener carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose por tanto realizar cierres de obra que lo subdividan.

- Los viarios privados interiores deberán cumplir las siguientes anchuras:

Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso: 5 m.

Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón a un solo lado: 8 m.

Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 10 m.

Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellón: 8 m.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellón a un lado: 10 m.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m

8. Condiciones estéticas y de composición.

Se cumplirán las condiciones estéticas o compositivas reguladas en el artículo 128, recomendándose la utilización de materiales y colores no estridentes (prohibiéndose los colores rojo, azul, amarillo y derivados), y en todo caso, tanto para la edificación propiamente dicha como para los cerramientos hacia espacio públicos, de buena conservación teniendo en cuenta el ambiente agresivo debido a la climatología y a la concentración de elementos contaminantes propios de los polígonos industriales.

Se recomienda cuidar especialmente la fachada de las edificaciones hacia el espacio público, tanto interior al polígono, como desde las vías o espacios exteriores del suelo rústico y del Río.

Además se recomienda el empleo de arbolado, seto, y otras barreras vegetales, perimetralmente a las áreas de posible almacenamiento exterior de productos, cuyo aspecto pudiera resultar antiestético.

En este sentido el Ayuntamiento, podrá en cada caso establecer la obligatoriedad de adoptar medidas correctoras para preservar la calidad del entorno visual desde los espacios públicos.

9. Otros usos compatibles.

Además del uso característico Industrial (que engloba el de talleres y almacenes), se autorizan los siguientes usos compatibles y en las condiciones que se relacionan:

- Infraestructuras básicas de servicios - con la limitación de no ocupar más del 15% de la superficie de parcela.

- Industriaren zaindari, jagole edo jabearen etxebizitzak badira, 15.000 m<sup>2</sup> dituzten lurzatieta etxebizitza 1 baino ez da egongo eta lurzati handiagoetan 2 etxebizitza.

- Salmentarako edo erakusketarako gunek badira, gehienez 500 m<sup>2</sup> eraikiak erabiliko dira erabilera horretarako, ez bada lantegiaren beste jarduerarako erabiltzen diren eraikinetatik aparte dagoen eraikina. Horrelakoetan, 1.500 m<sup>2</sup> ere izan ditzakete.

- Bulegoak badira, nahi besteko azalera har dezakete, industria erabilera nagusira lotuta badaude.

Lurzati independente batean eta eraikin berezi batean badaude, gehienez 3.000 m<sup>2</sup> izan ditzakete.

- Garajea eta aparkalekua.

- Kirola -ohiko erabilera lotuta badago eta lurzatiaren azalaren % 30 baino gehiago okupatzen ez badu.

- Adierazi ez diren gainerako erabilerak debekatuta daude.

10. Industri isurketen baldintzak.

- Eraikin berriak egiteko eta eraikinak zaharberitu edo handitzeko edozein lizentzia ematen denean, saneamendu sare nagusira industri hondakinak isurtzeko baldintzak bete beharko dira, arategi honen XII. TITULUAN ezarritakoak, hain zuzen.

## 7.2. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALAK (U.E.I)

217. artikulua.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau Luiaondon, Murgan eta Menagarain aplikatuko da.

### 7.2.1. U.E.I-1. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALA - Luiaondo

Aplikazio eremua.

Ordenantza hau Luiaondon baino ez da aplikatuko, bertan baitago U.E.I.-1 egikaritze-unitate industrial, antolamenduko planoetan zehaztutakoa.

Egikaritze-unitatearen azalera: 7.324 m<sup>2</sup>. Nerbioi ibaiaren ondoko bi eraikinak eraitsi eta haien orde ez eraikin berriak egitea proposatzen da, baita inguruko etxebizitzekin bateragarria den erabilera-araubidea ere.

218. artikulua.- Baldintza orokorrak.

Lurzati garbia: azalera: 4.627 m<sup>2</sup>

- Lurzatiak sarbide bakarra izango du.

- Nerbioi ibaiaren ondoan dauden bi eraikinak antolamenduz kanpokotzat sailkatu dira erabat edo neurri batean (67. artikulua).

- Hirigintzako zamak: biderei eta ibaiari begi dauden lurzati-aurrealdeak laga egingo dira eta osorik urbanizatuko dira. Azpiegiturasareen konexioa.

Eraikinetatik edozein mugatara egon behar den distantzia agiri grafikoetan zehaztu da, eta eraikinaren higidura eremua marraztu da antolamendu mota malgurako (113. artikulua). Gehienez 2 eraikin.

Eraikin berriak egin ahal izateko, beti ere, beharrezkoa izango da Uren Zuzendaritzak (Bizkaiko Uren Lurralde Zerbitzua) aldeko txostena ematea.

Eraikigarritasun baldintzak.

Eraikigarritasun koefizientea 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> izango da (lurzati garbian). Gehieneko azalera eraikigarria: eraikitako 3.239 m<sup>2</sup>.

Eraikuntzaren baldintzak.

Eraikuntzako tipologia.

Alde honetan, eraikin berriek gehienez ere bi (2) solairu izango dituzte (beheko solairua barne), soto edo erdisotoez gainera. Soto eta erdisotoek inoiz ere ez dute lurraren kota naturala metro batetik gorra gaindituko.

Estalkiak lauak izan daitezke, eta gehienez ere %50eko malda izan dezakete. Estalkiak egiteko material gorria erabiliko da, ahal dela, teila.

Komeni da Luiaondoko inguru eraikian ondo egokitzen diren material eta koloreak erabiltzea, 128. artikuluko irizpideei jarraituz.

Garaierak:

Sestra gaineko gehieneko garaiera 8 m izango da teilatu-hegaletaraino eta 12 m estalkiraino.

Beheko solairuan gutxienezko garaiera libre 3,50 m izango da, eta gainerako solairuetan 3 m.

Birgaitzeko, zaharberitzeko edo erabilera aldatzeko obrak.

- Residencia - para uso del guarda, vigilante o propietario, con la limitación de 1 vivienda en parcelas de hasta 15.000 m<sup>2</sup>, y 2 viviendas en parcelas mayores.

- Comercial y áreas de exposición - con la limitación de 500 m<sup>2</sup> construidos destinados a este uso, salvo que se trate de edificio independiente de los destinados a otras actividades fabriles, en cuyo caso puede llegarse a los 1.500 m<sup>2</sup>.

- Oficinas - Sin limitación, cuando estén ligadas al uso industrial predominante.

Con la limitación de 3.000 m<sup>2</sup> si se trata de edificio exclusivo en parcela independiente.

- Garaje y aparcamiento.

- Deportivo - siempre que esté ligado al uso característico y no ocupe más del 30% de la superficie de parcela.

- El resto de usos no indicados quedan prohibidos.

10. Condiciones de los vertidos industriales.

- Cualquier licencia de nueva planta, reforma o ampliación, lleve implícita el cumplimiento de las condiciones para vertidos industriales a la red general de saneamiento, que se establecen en el TÍTULO XII de la presente Normativa.

## 7.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL (U.E.I)

Artículo 217.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a los núcleos de Luiaondo, Murga y Menagarai.

### 7.2.1. UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL U.E.I-1 - Luiaondo

Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende, exclusivamente, al núcleo de Luiaondo, donde se define la Unidad de Ejecución Industrial U.E.I.-1, especificada en los planos de Ordenación.

Superficie de la U.E. 7.324 m<sup>2</sup>. Se propone el derribo y la sustitución de los dos edificios próximos al Nervión, además de un régimen de usos, compatible en el entorno residencial.

Artículo 218. Condiciones Generales.

Parcela Neta: Superficie 4.627 m<sup>2</sup>.

- El acceso a la parcela será único.

- Los dos edificios existentes próximos al Nervión, resultan total o parcialmente fuera de Ordenación Expresa (artículo 67).

- Cargas Urbanísticas: Cesión y Urbanización completa de los frentes de parcela, al vial y río. Conexión de las redes de infraestructura.

Las distancias de separación de la edificación a todos los linderos queda definida en la documentación gráfica, dibujándose para el Tipo de Ordenación flexible el Área de movimiento de la edificación (artículo 113). Máximo 2 edificios.

Las actuaciones de Nueva Planta, estarán en cualquier caso, condicionadas al informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

Condiciones de Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sobre parcela neta). Superficie máxima edificable: 3.239 m<sup>2</sup> construidos.

Condiciones de la edificación.

Tipología de edificación.

Para esta zona, el número máximo de plantas edificables para las edificaciones de nueva planta, será de dos (2) plantas (incluida la planta baja), además de sótanos o semisótanos, que nunca podrán rebasar 1 m respecto de la cota natural del terreno.

Las cubiertas pueden ser planas, pudiendo alcanzar como máximo el 50% de pendiente. El material de cubrición será de tonos rojos, preferentemente teja.

Siguiendo los criterios del artículo 128, se recomienda la utilización de materiales y colores adecuados al entorno edificado de Luiaondo.

Alturas.

La altura máxima sobre rasante se establece en 8 m en aleros y 12 m en cumbrera.

La altura libre mínima de planta baja será de 3,50 m y 3 m en el resto de las plantas.

Obras de rehabilitación, reforma o cambio de uso.

Birgaitzeko, zaharberitzeko edo erabilera aldatzeko obrak egin ahal izango dira, zabalkuntzarekin edo zabalkuntzarik gabe, baldin eta unitatean lehendik dauden eraikinek, guztira (antolamenduaren araberakoak izan edo ez) ez badute agortu arau hauek esleitutako eraikigarritasuna, eta industri jarduera arau hauetan adierazitako potentzia eta baldintzei lotzen bazaie.

Berariaz antolamenduz kanpokotzat sailkatu diren bi eraikinetan ezin izanen da aurreko mota horietako esku-hartzerik egin.

Eraikinak zaharberitu edo handitzeko edota erabilera aldatzeko edozein obra egin aurretik lagapen eta urbanizazio betebeharrak bete beharko dira.

Baimendutako erabilera.

- Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten eraldakuntza industriak.

- Eraikitako m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,05 kW baino gutxiagoko potentzia duten nekazaritza- eta basogintza-industriak.

- Artisautza eta arte-lanbideak.

- Ibilgailuen konponketa elektromekanikoak eta txapa eta pinturazko konponketak.

(Debekaturik daude ibilgailuak desegiteko jarduerak).

- Merkataritza kanpoko biltegiak, industriei lotutakoak.

- Etxeko kontsumorako konponketa eta tratamendua.

Beste baldintza berezi batzuk.

Udalak, kasuan kasu, espazio publikoetatik ikusten denaren kalitatea zaintzeko, neurri zuzentzaileak hartzeko betebeharrak ezarri ahal izango du.

Aplikagarriak izango dira Murgako hiri lurzorurako ezarritako baldintzak (216. artikulua), aparkalekuen gutxieneko erreserbari dago-kionez.

Eraikinak birgaitu, zaharberitu edo erabilera aldatzeko edozein lizentzia eman aurretik, Udalak, lurzati eraikin guztietarako, saneamendu sare orokorrera industri hondakinak isurtzeko baldintzak bete daitezela eskatuko du. Baldintza horiek arautegi honen XII. tituluaren daude.

Kudeatzeko baldintzak.

a) Betearazpena: nahitaez egin behar da konpentsazio, urbanizazio eta eraikuntza proiektua, eta Uren Zuzendaritzak aldeko txostena eman behar dio.

Udalak xehetasunezko azterlana egiteko eskatu ahal izango du.

b) Nahitaezko lagapenak: agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak. (Erabilera eta jabari publikorako lagapenak).

c) Urbanizazio-kargak: urbanizazioa guztiz amaitu arte beharrezkoak direnak.

d) Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

### 7.2.2. U.E.I.-2. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALA

Murga U.E.I.-2 egikaritze-unitatea.

A-4.609 errepidearen eta Murgako industrialdearen ondoan dago.

Unitatearen azalera: 13.265 m<sup>2</sup>.

Lurzati garbiaren azalera: 9.132 m<sup>2</sup>.

1. lurzatia: 3.862 m<sup>2</sup>. 2. lurzatia: 5.270 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabari publikorako lagapena:

Eraikigarritasuna, 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzati garbian.

Ocupatu daitekeen gehieneko azalera: lurzati garbiaren %60.

Antolamendu malgua. Eraikuntzaren higadura eremua, planoetan ageri dena.

Eraikinaren gehieneko garaiera: 7 m.

Jarduketa sistema: konpentsazioa. Prozedura laburtua erabiliko da eta lurzorua araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 14. artikuluko (Nahitaezko lagapenak eta unitatearen urbanizazio osoa) 2. idatz-zatian ezarritako betebeharrak beteko dira.

Lurzati garbiaren azalera osoaren eta antolamenduaren oinarriko irizpideari eutsirik eta mugetaraino utzi behar diren distantziak errespetaturik, xehetasunezko azterlan baten bitartez, sarbidea uni-

Sólo se permitirán intervenciones de rehabilitación, reforma o cambio de uso, con o sin ampliación, si la edificación total existente (conforme o no con la ordenación) dentro de la Unidad no ha agotado la edificabilidad asignada por estas Normas y la actividad industrial se ajusta a las potencias y condiciones señaladas en las mismas.

En los dos edificios fuera de ordenación expresa, no se permitirá ninguna de las intervenciones anteriores.

Cualquier tipo de obra de reforma, cambio de uso o ampliación, exigirá previamente el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

Usos permitidos.

- Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

- Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 Kw/m<sup>2</sup> de superficie construida.

- Artesanía y oficios artísticos.

- Reparaciones electromecánicas de vehículos y las de chapa y pintura de los mismos.

(Se prohíben los desguaces de vehículos).

- Almacenes no comerciales vinculados a industrias.

- Reparación y tratamiento de consumo doméstico.

Otras Condiciones Particulares.

El Ayuntamiento podrá en cada caso establecer la obligatoriedad de adoptar medidas correctoras para preservar la calidad del entorno visual, desde los espacios públicos.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para el Suelo Urbano de Murga (artículo 216), en lo que afecta a la reserva mínima de aparcamientos.

Previamente a cualquier licencia de rehabilitación, reforma o cambio de uso, el Ayuntamiento exigirá para todas las edificaciones ubicadas en la parcela, el cumplimiento de las condiciones para vertidos industriales a la red general de saneamiento, que se establecen en el Título XII de la presente Normativa.

Condiciones de Gestión.

a) Ejecución: Obligatorio el proyecto de Compensación, Urbanización y de Edificación, con informe favorable de la Dirección de Aguas.

El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle.

b) Cesiones obligatorias: Las definidas por las alineaciones de la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente. (Cesiones al uso y dominio público).

c) Cargas de Urbanización: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

d) Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

### 7.2.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL U.E.I.-2

Murga. Unidad de Ejecución U.E.I.-2.

Situado junto a la carretera A-4.609 y el Polígono Industrial de Murga.

Superficie Unidad: 13.265 m<sup>2</sup>.

Superficie Parcela Neta: 9.132 m<sup>2</sup>.

Parcela 1: 3.862 m<sup>2</sup>. Parcela 2: 5.270 m<sup>2</sup>.

Cesión Uso y Dominio Público:

Edificabilidad. 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Superf. Máxima ocupación: 60% sobre parcela neta.

Ordenación Flexible. Área de movimiento de la edificación reflejada en planos.

Altura máxima edificación: 7 m.

Sistema de Actuación: Compensación (Procedimiento abreviado, cumpliéndose los deberes contemplados en el apartado 2, artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones (Cesiones obligadas y urbanización completa de la Unidad).

Manteniéndose el criterio básico de la ordenación y la superficie total de parcela neta, respetando las distancias señaladas de separación a linderos, a través de un Estudio de Detalle, podrá desplazarse



tatearen barrualderantz ekarri ahal izango da A-4.609 errepideko beste edozein gunetatik.

Paisaiaren babes gisa planteaturik dagoenez gero, unitatearen inguruko 5 metroko zerrenda, "lorategi pribatua" erabileraren duena, sorpilez eta zuhaitz hostoiraunkorrez jantziko da.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

Aurreko idatz-zatian onartutakoaren antzeko erabileren zerrenda ezarri da Luiaondoko hiri lurzoru industrialerako ere (U.E.I.-1 egikaritze-unitatea).

Eraikinen tipologia, itxiturak, solairuen gehieneko kopurua, aparkalekuen erreserba eta baldintza estetikoak, berriz, 7.1 idatz-zatikiko Murgako hiri lurzoru industrialerako definitutakoaren antzekoak izango dira.

### 7.2.3. U.E.I-3. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALA

Baldintza orokorrak.

Murga (Aianox, S.A.). U.E.I-3 egikaritze-unitate Industrial.

Unitatearen azalera: 21.450 m<sup>2</sup>.

Lurzatiaren aurrealdea urbanizatuko da bidean zehar, Izoria erre-karen ondoan, agiri grafikoetan ageri den bide-sekzioaren arabera.

- Lurzatiaren azalera gordina: 21.450 m<sup>2</sup>.

- Lurzatiaren azalera garbia: 18.301,96.

- Antolamendu malgua. Eraikuntzaren higidura eremua, planoetan ageri dena.

- Eraikigarritasuna: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzati garbian.

- Okupazioa: lurzati garbiaren %70.

- Eraikinetatik Izoria ibaiaren ertzearainoko gutxienezko tartea: 12 m.

- Gehieneko garaiera: fabrikazio prozesurako behar direnak, behar bezala justifikatzen badira.

Eraikinen tipologia, itxiturak, solairuen gehieneko kopurua, garaiera libreak, aparkalekuen erreserba eta baldintza estetiko eta erabilerak, berriz, 7.1 idatz-zatikiko Murgako hiri lurzoru industrialerako definitutakoaren antzekoak izango dira.

Kudeatzeko baldintzak.

a) Betearazpena: nahitaez egin behar da urbanizazio eta eraikuntza proiektua, eta Uren Zuzendaritzak aldeko txostena eman behar dio.

Behar izanez gero, Udalak xehetasuneko azterlana izapidetzeko eskatu ahal izango du.

b) Nahitaezko lagapenak: agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

c) Urbanizazio-kargak: lurzatiaren aurrealde osoaren urbanizazioa amaitu arte behar direnak.

d) Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

### 7.2.4. U.E.I-4. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALA - Menagarai

Menagarai - Ibilgailuak konpontzeko tailerra.

Azalera: 1.926 m<sup>2</sup>.

Lurzatiaren aurrealdea urbanizatu egingo da, errepide zaharraren ondoan.

Antolamendu malgua: eraikuntzaren higidura eremua, planoetan ageri dena.

Eraikigarritasuna: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lurzati garbian.

Okupazioa: lurzati garbiaren %70.

Gehieneko garaiera: 6,5 m teilatu-hegalean.

Kudeatzeko baldintzak:

a) Nahitaez urbanizatu behar da lurzatiaren aurrealdea.

b) Lagapenak: agiri grafikoetan lerrokadurek zehaztutakoak.

c) Jarduketa-sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

Onartutako erabilerak: 70. eta 80. artikuluetan aipatutakoak, eta beste hauek:

el acceso hacia el interior de la Unidad, desde cualquier otro punto de la carretera A-4.609.

Planteadas como defensa paisajística, la franja de 5 metros perimetral a la unidad, con el uso de "jardín privado", se tratará con césped y especies arboladas perennes.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

Se establece una relación de usos, similares a los permitidos en el apartado anterior, para el Suelo Urbano Industrial de Luiaondo (Unidad de Ejecución Industrial U.E.I.-1).

Las condiciones de tipología edificatoria, cerramientos, número máximo plantas, reserva de aparcamientos y condiciones estéticas, serán similares a las definidas para el Suelo Urbano Industrial de Murga del apartado 7.1.

### 7.2.3. UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL U.E.I-3

Condiciones Generales.

Murga (Aianox, S.A.). Unidad de Ejecución Industrial U.E.I-3.

Superficie Unidad: 21.450 m<sup>2</sup>.

Se urbanizará el frente de parcela a lo largo del camino, junto al Río Izoria, de acuerdo con la sección de vial reflejada en la documentación gráfica.

- Superficie bruta de parcela: 21.450 m<sup>2</sup>.

- Superficie de parcela neta: 18.301,96.

- Ordenación Flexible. Área de movimiento de la edificación reflejada en planos.

- Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

- Ocupación: 70% sobre parcela neta.

- Distancia mínima de la edificación al cauce del Río Izoria: 12 m.

- Altura máxima: Las necesarias para el proceso de fabricación, debidamente justificadas.

Las condiciones de tipología edificatoria, cerramientos, número máximo de plantas, alturas libres, reserva de aparcamientos condiciones estéticas y usos, serán similares a las que se definen para el Suelo Urbano Industrial de Murga del apartado 7.1.

Condiciones de Gestión.

a) Ejecución: Obligatorio el proyecto de Urbanización y Edificación, con informe favorable de la Dirección de Aguas.

En caso necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

b) Cesiones obligatorias: Las definidas por las alineaciones de la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

c) Cargas de Urbanización: Las necesarias hasta completar la urbanización del frente de parcela en su totalidad.

d) Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

### 7.2.4. UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL U.E.I-4 - Menagarai

Menagarai - Taller de Reparación de Vehículos.

Superficie: 1.926 m<sup>2</sup>.

Se urbanizará el frente de parcela, a lo largo de la antigua carretera.

Ordenación Flexible: Área de movimiento de la edificación reflejada en planos.

Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Ocupación: 70% sobre parcela neta.

Altura máxima: 6,5 m en alero.

Condiciones de Gestión:

a) Obligatoria la urbanización del frente de parcela.

b) Cesiones: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica.

c) Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

Usos admitidos: Contemplados en los artículo 70 y 8º, los que a continuación se enumeran:

2.2.2. Eraldakuntza industriak, arriskutsuak izan ezik (2.2.2.3).

2.2.3. Nekazaritzako eta basogintzako industriak.

2.3. Artisautza eta arte-lanbideak.

2.4. Konponketak eta tailerrak.

3.1. Biltegiak.

3.2. Handizkako merkataritza

#### 7.2.5. U.E.I-5. EGIKARITZE-UNITATE INDUSTRIALA - Luiaondo

Azalera: 2.505 m<sup>2</sup>.

Lehendik dauden jarduera eta eraikuntza-baldintzak jasan egingo dira, eta 45. artikuluan aipatutako jarduerarako lizentzia izapidezkoa onar daiteke.

Eraikigarritasuna: oraingo lantegiaren azalera; ez da onartuko inolako zabalkuntzarik.

Okupazioa: lehendik dagoen eraikina antolamenduz kanpoko-tzat jotzen da eta 68. artikuluko 2. idatz-zatiko esku-hartzeak onartuko dira.

Eraikinaren orde bestea egiten bada, eraikin berria grafikoen bidez ezarritako lerokadurei lotuko zaie.

Gehieneko garaiera: fabrikazio prozesurako behar direnak, bi solairutan, behar bezala justifikatuta.

Erabilerak: lehendik dagoen industri erabilerak (bulegoko altzarien eta deribatuen fabrikazioa) baino ez da onartuko.

Kudeatzeko baldintzak:

d) Nahitaz urbanizatu behar da unitatearen esparrua, agiritan zehazturik dagoena.

e) Lagapenak: agiri grafikoetan adierazitakoak.

f) Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

#### IX. TITULUA.- LURZORU URBANIZAGARRIA (plan partzialak)

219. artikulua.- Definizioa eta aplikazio eremua.

Arau hauetan lurzoru urbanizagarriko honako sektore edo eremuak sailkatu dira:

	SEKT. AZALERA	JARDUKETA-SEKT.	BEREZKO ERABILERA
Luiaondo 1 P. Partziala	20.918 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	Etxebizitzak
Luiaondo 2 P. Partziala	19.149 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	Etxebizitzak
Arespalditza 1 P. Partziala	22.432 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	Etxebizitzak
Arespalditza 2 P. Partziala	13.291 m <sup>2</sup>	Desjabetzea	Etxebizitzak
Arespalditza 3 P. Partziala	11.915 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	Etxebizitzak
San Pedro (Menagarai) P. Partziala	48.638 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	D.B. etxebizitzak
Markijana P. Partzial Industriala	146.822 m <sup>2</sup>	Kooperazioa.	Industria
Murga P. Partzial Industriala	137.90 m <sup>2</sup>	Desjabetzea.	Industria
Malato Zuhaitza P. Partziala Luiaondo	41.000 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	Etxebizitzak.
Murga Bizitegiatarako P. Partziala	33.283 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	D.B. etxebizitzak
Beotegi Bizitegiatarako P. Partziala	40.833 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	D.B. etxebizitzak
Zuaza Bizitegiatarako P. Partziala	24.465 m <sup>2</sup>	Kompentsazioa	D.B. etxebizitzak

Indarrean diraute Murgako P. Partzial Industrialak, 2002ko uztailearen 30ean behin betiko onetsiak, eta Malato Zuhaitza P. Partzialak; azken horren konpentsazio eta urbanizazio proiektua 2000ko uztailearen 20an onetsi zen behin betiko eta ia osorik gauzatu da.

- Arau orokorrak.

Nahitazeko agiriak: plan partziala, urbanizazio proiektua, desjabetze, konpentsazio edo lankidetzako proiektua eta eraikuntza proiektua.

Berezko erabileraren irabazizko aprobetxamendua sektoreko azalera eraiki osoaren gainean konputatuko da, erabilerak eta jabari publikoko lurra kenduta. Fitxetan zenbatetsitako azalera ez dira lotesleak. Ez da konputatuko sestrapeko azalera eraikia.

Gune askeetarako, eskola ekipamendurako eta interes publikoko nahiz gizarte intereseko zerbitzuetarako lur-dotazioak, funtsean, antolamendu planoetan adierazitako eremuetan kokatuko dira.

Hona hemen sektore guztietako aprobetxamenduak, eraikigarritasun koefizientearen eta haztapen koefizientearen arabera kalkulatuko:

2.2.2. Industrias de transformación, excepto las peligrosas (2.2.2.3).

2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

2.3. Artesanía y oficinas artísticas.

2.4. Reparaciones y talleres.

3.1. Almacenes.

3.2. Comercio mayorista

#### 7.2.5. UNIDAD DE EJECUCIÓN INDUSTRIAL U.E.I-5 - Luiaondo

Superficie: 2.505 m<sup>2</sup>.

Se tolera la actividad y las condiciones edificatorias existentes, pudiendo admitirse la tramitación de la licencia de actividad contemplada en el artículo 45.

Edificabilidad: La superficie existente de la actual fábrica, no admitiéndose ningún tipo de ampliación.

Ocupación: El edificio existente se considera "Fuera de Ordenanza", admitiéndose las intervenciones del apartado 2, artículo 68.

En caso de sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las alineaciones establecidas gráficamente.

Altura máxima: Las necesarias para el proceso de fabricación, en dos plantas, debidamente justificadas.

Usos: Exclusivamente se admite el uso industrial existente (Fabricación de mobiliario de oficina y derivados).

Condiciones de Gestión:

d) Obligatoria la urbanización del ámbito de la Unidad, definida gráficamente.

e) Cesiones: Las definidas en la documentación gráfica.

f) Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización

#### TÍTULO IX.- SUELO URBANIZABLE (Planes Parciales)

Artículo 219.- Definición y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas clasifican los siguientes Sectores o ámbitos de Suelo Urbanizable.

	SUP. SECTOR	S. DE ACTUACIÓN	USO CARACTERÍSTICO
P. Parcial Luiaondo 1.	20.918 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial
P. Parcial Luiaondo 2.	19.149 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial
P. Parcial Respalditza 1	22.432 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial
P. Parcial Respalditza 2	13.291 m <sup>2</sup>	Expropiación	Residencial
P. Parcial Respalditza 3	11.915 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial
P. Parcial San Pedro (Menagarai)	48.638 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial B.D.
P. Parcial Industrial Markijana	146.822 m <sup>2</sup>	Cooperación	Industrial
P. Parcial Industrial Murga.	137.90 m <sup>2</sup>	Expropiación.	Industrial
P. Parcial Árbol de Malato. Luiaondo	41.000 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial.
P. Parcial Residencial Murga	33.283 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial B.D.
P. Parcial Residencial Beotegi	40.833 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial B.D.
P. Parcial Residencial Zuaza	24.465 m <sup>2</sup>	Compensación	Residencial B.D.

Se mantienen vigentes el P. Parcial Industrial de Murga, aprobado definitivamente, el 30 de julio de 2002 y el P. Parcial del Árbol de Malato, aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación y Urbanización, el 20 de julio de 2000, que ha sido ejecutado prácticamente en su totalidad.

- Normas Generales.

Documentos obligados: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Expropiación, Compensación o Cooperación y Proyecto de Edificación.

El aprovechamiento lucrativo del uso característico, se computará sobre la Superficie Total construida del Sector, excluidos los suelos de uso y dominio público. Las superficies estimadas en fichas no son vinculantes. No computará la superficie construida bajo rasante.

Las dotaciones de suelo destinadas a sistema de espacios libres, equipamiento escolar y servicios de interés público y social, se emplazarán básicamente en las áreas señaladas por los planos de ordenación.

El aprovechamiento de cada sector calculado a partir de su coeficiente de edificabilidad y coeficiente de ponderación, se establece así:

	Eraik. m2/m2	HAZT. KOEF.	ERED. APROB.
Luiaondo 1 P. Partziala	0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,8	0,75
Luiaondo 2 P. Partziala	0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,8	0,75
Arespalditza 1 P. Partziala	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,-	0,7
Arespalditza 2 P. Partziala	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,-	0,30
Arespalditza 3 P. Partziala	0,31 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,-	0,62
San Pedro (Menagarai) P. Partziala	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,8	0,7
Markijana P. Partzial Industriala	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6	0,42
Murga P. Partzial Industriala	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6	0,42
Malato Zuhaitza P. Partziala. Luiaondo (burutua)			
Murga Bizitegiatarako P. Partziala	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,8	0,7
Beotegi Bizitegiatarako P. Partziala	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,8	0,7
Zuaza Bizitegiatarako P. Partziala	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3,-	0,6

Arau hauek lurzoru urbanizagarriaren araubidean sailkatutako eremu osoko erreka eta urmaelak babesteko aldea ezarri da. Gune askeen sistema izango da (berdegunea). Erreka eta urmaelen ertzetako zerrendek definituko dute, arau hauetako agiri grafikoetan ageri den bezala.

### Luiaondo 1. Plan Partziala.

Azalera: 20.918 m<sup>2</sup>

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak antolatzea, etxebizitza guneen hazkundearen garapen gisa, Luiaondoko iparraldetik hegoalderako hiri ardatz berriaren euskarriaren azpian.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Antolamendu mota: izaera loteslearekin, agiri grafikoetan erakuntzen higidura eremua eta gehieneko lerrokadurak marraztu dira.

Eraikinak lerrokadura horien barruan mugitu ahal izango dira. Halaber, orientazio gisa aurkeztutako eskeman ageri diren luzerak eta zabalerak aldatu ahal izango dira.

Baimendutako erabilera: nagusia: etxebizitzak.

Bateragarria: ekipamendua eta zerbitzuak beheko solairuetan.

Eraikuntza motak: familia anitzeko etxebizitza. lehendik dagoen eraikin bat eta 5 eraikin berri.

Eraikigarritasuna: etxebizitzak: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Azalera eraikigarri teorikoa: eraikitako 8.778 m<sup>2</sup>.

Hornidurak: gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. Beheko solairua + 1 + estalkipekoa (erabilera bakarra ekipamenduetarako lurzatian).

Guztira: 88.

Etxebizitza kopurua: lehendik daudenak: 6.

Berriak: 82.

Eraispenak: 0.

Okupazioaren azalera: Plan Partzialak zehaztuko du.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua + 2 + estalkipekoa.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 9,50 m luraren behin betiko sestratik, salbu eta A-625 errepidearen aurreko bi eraikinetan, horien gehieneko garaiera 8,50 m izango baita.

Gailurra: gehieneko maldaren arabera.

Estalkiaren itxura: nahitaez lau isurkikoa eraikin guztietan.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

- Urbanizazio obra eta hiri zerbitzuen azpiegiturak. Sareen konexioa eta luzapena, U.E.6tik abiatuta, apirilaren 13ko 6/1998 Legeren 18.3 artikuluarri jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak: etxebizitza berrien %25 babes ofizialeko araubidea izango dute.

Sotoan aparkatzeko plaza bat egon behar da, gutxienez, etxebizitza bakoitzeko.

Nerbioi ibaiaren ertzetik 10 metrora, gutxienez, Uren Zuzendaritzak (Bizkaiko Uren Lurralde Zerbitzua) aldeko txostena emanda, urbanizazioaren barruan oinezkoentzako ibaiertzeko sarbidea egingo da, 3 metro zabal, Zubibarriko zubiraino.

	Edif. m2/m2	COEF. DE POND.	APROV. TIPO
P. Parcial Luiaondo 1.	0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,8	0,75
P. Parcial Luiaondo 2.	0,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,8	0,75
P. Parcial Respalditza 1.	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,-	0,7
P. Parcial Respalditza 2.	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,-	0,30
P. Parcial Respalditza 3.	0,31 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,-	0,62
P. Parcial S. Pedro (Menagarai)	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,8	0,7
P. Parcial Industrial Markijana	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6	0,42
P. Parcial Industrial Murga	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6	0,42
P. Parcial Arbol de Malato. Luiaondo (ejecutado)			
P. Parcial Residencial Murga.	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,8	0,7
P. Parcial Residencial Beotegui	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,8	0,7
P. Parcial Residencial Zuaza	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3,-	0,6

Se establece para todo el área clasificada por estas normas bajo el régimen de Suelo Urbanizable una zona de protección de los cursos y masas de agua que tendrá el carácter de sistema de espacios libres, zona verde quedando definida por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según se recoge en la documentación gráfica de las presentes normas

### Plan Parcial Luiaondo 1.

Superficie 20.918 m<sup>2</sup>.

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable como desarrollo del crecimiento residencial bajo el soporte del nuevo eje urbano de Luiaondo Norte-Sur.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Tipo de Ordenación: Con carácter vinculante, la documentación gráfica dibuja el área de movimiento de la edificación y las alineaciones máximas.

Los edificios podrán desplazarse dentro de dichas alineaciones, así como modificar las dimensiones de longitud y anchura del esquema orientativo presentado.

Usos autorizados: Predominante: Residencial.

Compatible: Equipamiento y Terciario en P. Baja.

Tipos edificatorios: Vivienda plurifamiliar. 1 edificio existente y 5 nuevos edificios de nueva planta.

Edificabilidad: Residencial: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Superf. teórica edificable: 8.778 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones: Superf. máx. edificable 500 m<sup>2</sup>. Const. en P. Baja + 1 + bajo cubierta (uso exclusivo en parcela equipamental).

Totales: 88.

Número de Viviendas: Existentes: 6.

Nuevas: 82.

Derribos 0.

Superficie ocupación: A determinar por el P. Parcial.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 9,50 desde la rasante definitiva del terreno, excepto los dos edificios con frente a la A-625, con altura máxima de 8,50 m.

Cumbrera: Según pendiente máxima.

Forma de Cubierta: Obligatoria a cuatro aguas en todos los edificios.

- Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos. Conexión y prolongación de las redes, a partir de la U.E.6 de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones: El 25% de las nuevas viviendas estarán sometidas al régimen de V.P.O.

Se establece la reserva mínima de 1 plaza de aparcamiento en sótano por vivienda.

A partir de un retiro mínimo de 10 m del Nervión, con informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia), la urbanización contemplará el acceso peatonal de ribera de 3 m de anchura hasta su conexión con el puente de Zubibarri

**Luiaondo 2 Plan Partziala.**Azalera: 19.149 m<sup>2</sup>

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak antolatzea, etxebizitza guneen hazkundearen garapen gisa, Luiaondoko iparraldetik hegoalderako hiri ardatz berriaren euskarriaren azpian.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Antolamendu mota: izaera loteslearekin, agiri grafikoetan erakuntzen higidura eremua eta gehieneko lerrokadurak marraztu dira.

Eraikinak lerrokadura horien barruan mugitu ahal izango dira. Halaber, orientazio gisa aurkeztutako eskeman ageri diren luzerak eta zabalerak aldatu ahal izango dira.

Baimendutako erabilerak: nagusia: etxebizitzak.

Bateragarria: ekipoa eta zerbitzuak beheko solairuetan.

Eraikuntza motak: familia anitzeko etxebizitza. Oinplanoko okupazioa 440 m<sup>2</sup> izanen da, gehienez ere, eraikin bakoitzeko.

Eraikigarritasuna: etxebizitzak: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Azalera eraikigarri teorikoa: eraikitako 8.022 m<sup>2</sup>.

Hornidurak: gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. Beheko solairua +1.+ estalkipekoa.

Etxebizitza kopurua: guztira: 80.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua + 2 + estalkipekoa.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 9,50 metro, lurraren behin betiko sestratik.

Gailurra: gehieneko maldaren arabera.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obra zainduko dituzte.

- Urbanizazio obra eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikulua.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak: etxebizitza berrien %25 babes ofizialeko araubidea izango dute.

Sotoan aparkatzeko plaza bat egon behar da, gutxienez, etxebizitza bakoitzeko.

Beharrezkoa izango da Uren Zuzendaritzak (Bizkaiko Uren Lurralde Zerbitzua) aldeko txostena ematea.

**Arespalditza 1. Plan Partziala.**

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak antolatzea, Arespalditzako hiri-gunearen hazkundera iparralderantz garatzeko, Zuazako errepidearen eta Esquina Abajo auzoaren ondoan.

Azalera: 22.432 m<sup>2</sup>.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Malgua.

Antolamendu mota: eraikin bakartuak, gehienez 8 eraikin. Zonaketa banaketa eta ibilgailu nahiz oinezkoentzako bideen egitura errespetatu egin behar dira. Plan Partzialeko antolamenduak eragin ditzakeen egokitzapenak egingo dira.

Baimendutako erabilerak: nagusia: etxebizitzak.

Eraikuntza motak: familia bakarrekua – familia bikoa – atxikia eta familia anitzekoa.

Eraikigarritasuna: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Azalera eraikigarri teorikoa: eraikitako 7.837,20 m<sup>2</sup>.

Hornidurak. Gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. Beheko solairua + 1.

Etxebizitza kopurua: guztira: 40.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua +1 + estalkipekoa.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 7 m.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

**Plan Parcial Luiaondo 2.**Superficie 19.149 m<sup>2</sup>.

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, como desarrollo del crecimiento residencial bajo el soporte del nuevo eje urbano de Luiaondo Norte – Sur.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Tipo de Ordenación: Con carácter vinculante, la documentación gráfica dibuja el área de movimiento de la edificación y las alineaciones máximas.

Los edificios podrán desplazarse dentro de dichas alineaciones, así como modificar las dimensiones de longitud y anchura del esquema orientativo presentado.

Usos autorizados: Predominante: Residencial.

Compatible: Equipo y Terciario en P. Baja.

Tipos edificatorios: Vivienda plurifamiliar. La ocupación en planta por edificio no podrá superar los 440 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: Residencial: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Superf. teórica edificable: 8.022 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones: Superficie máx, edificable: 500 m<sup>2</sup>. Const. en P. B. +1.+ BC.

Número de Viviendas: Totales: 80.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 9,50 desde la rasante definitiva del terreno.

Cumbrera: Según pendiente máxima.

- Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones: El 25% de las nuevas viviendas estarán sometidas al régimen de V.P.O.

Se establece la reserva mínima de 1 plaza de aparcamiento en sótano por vivienda.

Se exige informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia)

**Plan Parcial Respalditza 1.**

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Casco de Respalditza en dirección Norte, junto a la carretera hacia Zuaza y el barrio de Esquina Abajo.

Superficie: 22.432 m<sup>2</sup>.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 8 edificios. La zonificación y la estructura viaria y peatonal, con los ajustes necesarios que pueda introducir la Ordenación del P. Parcial, deberá ser respetada.

Usos autorizados: Predominante: Residencial.

Tipos edificatorios: Unifamiliar – Bifamiliar – Adosada y Plurifamiliar.

Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Superf. teórica edificable: 7.837,20 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m<sup>2</sup>. Const. en P. Baja + 1.

Número de Viviendas: Totales: 40.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 7 m.

- Sistema de Actuación: Compensación.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: bideen trazadura orientagarria da.

- Azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluari jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak: etxebizitzaren %20 babes ofizialeko araubidea izango dute.

### Arespalditza 2. Plan Partziala.

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak antolatzea, Arespalditzako hiri-gunearen hazkundera hegoalderantz garatzeko.

Guztizko azalera: 13.291 m<sup>2</sup> Jabari pribatuko azalera, gutxi gorabehera: 12.747 m<sup>2</sup>.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Malgua.

Antolamendu mota: eraikin bakartuak, gehienez 5 eraikin. Gehieneko lerrokadurak eta ibilgailu nahiz oinezkoentzako bideen egitura errespetatu egin behar dira. Plan Partzialeko antolamenduak eragin ditzakeen egokitzapenak egingo dira.

Baimendutako erabilerak: nagusia: etxebizitzak.

Eraikuntza motak: familia anitzekoa; gehienez 8 etxebizitza eraikin bakoitzeko.

Eraikigarritasuna: etxebizitzak: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Azalera eraikigarri teorikoa: eraikitako 3.824 m<sup>2</sup>.

Hornidurak. Gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. beheko solairua + 1, edo etxebizitza-eraikineko beheko solairua.

Etxebizitza kopurua: guztira: 40.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua + 2.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 9 m.

Gehieneko garaiera gailurreraino: gehieneko maldaren arabera.

- Jarduketa sistema: desjabetzea.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: Sarbidearen trazadura loteslea da.

Gehienez sarbide bat ibilgailuentzat (A-3622). Lekuz aldatu daiteke biribilguneraino, Arabako Foru Aldundiko Herri Lan eta Garraio Sailaren jarraibideen arabera.

- Azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluari jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak: etxebizitzaren %100 babes ofizialeko araubidea izango dute.

- Horniduretarako erreserbatu beharreko azalera, behar izanez gero, Zubitoko Plan Partzialekoekin edo Arespalditza 3 Plan Partzialekoekin partekatu ahal izango da.

### Arespalditza 3. Plan Partziala.

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak antolatzea, Arespalditzako hiri-gunearen hazkundera hegoalderantz garatzeko.

Guztizko azalera: 11.915 m<sup>2</sup>. Jabari pribatuko azalera, gutxi gorabehera: 11.800 m<sup>2</sup>.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Malgua.

Antolamendu mota: eraikin bakartuak, gehienez 4 eraikin. Gehieneko lerrokadurak eta ibilgailu nahiz oinezkoentzako bideen

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: El trazado viario es orientativo.

- Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones: El 20% de las viviendas estarán sometidas al régimen de Protección Pública.

### Plan Parcial Respalditza 2.

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Casco de Respalditza en dirección Sur.

Superficie total: 13.291 m<sup>2</sup>. Superficie aproximada de dominio privado: 12.747 m<sup>2</sup>.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 5 edificios. Las alineaciones máximas y la estructura viaria y peatonal, con los ajustes necesarios que pueda introducir la Ordenación del P. Parcial, deberán ser respetadas.

Usos autorizados: Predominante: Residencial.

Tipos edificatorios: Plurifamiliar con un máximo de 8 viviendas por edificio.

Edificabilidad: Residencial: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Superf. teórica edificable: 3.824 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m<sup>2</sup>. Const. en P. Baja + 1, o en P. Baja de la edificación residencial.

Número de Viviendas: Totales: 40.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 2.

Alturas máx. alero: 9 m.

Altura máxima cumbre: Según pendiente máxima.

- Sistema de Actuación: Expropiación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: El trazado viario del acceso es vinculante.

Máximo 1 acceso, vial (A-3622), pudiendo desplazarse hasta la rotonda según instrucciones del Dptº. De Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Álava.

- Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones: El 100% de las viviendas estarán sometidas al régimen de V.P.O.

- La superficie destinada a reserva dotacionales podrá, en su caso, ser compartida por las del P. Parcial de Zubito o P. Parcial Respalditza 3.

### Plan Parcial Respalditza 3.

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Casco de Respalditza en dirección Sur.

Superficie total: 11.915 m<sup>2</sup>. Superficie aproximada de dominio privado: 11.800 m<sup>2</sup>.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 4 edificios. Las alineaciones máximas y la estructura viaria y peato-

egitura errespetatu egin behar dira. Plan Partzialeko antolamenduak eragin ditzakeen egokitzapenak egingo dira.

Baimendutako erabilerak: nagusia: etxebizitzak.

Eraikuntza motak: familia anitzekoa; gehienez 8 etxebizitza eraikin bakoitzeko.

Eraikigarritasuna: etxebizitzak - 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Azalera eraikigarri teorikoa: eraikitako 3.658 m<sup>2</sup>.

Hornidurak. Gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. beheko solairua + 1, edo etxebizitza-eraikineko beheko solairua.

Etxebizitza kopurua: guztira: 32.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua + 2.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 8,50 m.

Gehieneko garaiera gailurreraino: gehieneko maldaren arabera.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: sarbide bakarrek bide-trazadura loteslea da.

- Azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluarri jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak: etxebizitzaren %20 babes ofizialeko araubidea izango dute.

Horniduretarako erreserbatu beharreko azalera, behar izanez gero, Zubitoko Plan Partzialekoekin edo Arespalditza 2 Plan Partzialekoekin partekatu ahal izango da.

#### **San Pedroko (Menagarai) Plan Partziala.**

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak garatzea. Azalera: 48.638 m<sup>2</sup>

Dentsitate txikiko etxebizitzaren eskaintza gehitu nahi da, San Pedro aldeko hirigintza-garapenetik eta Ibagueneko ekipamenduaren etorkizunean izango duen konexiotik abiatuta.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Antolamendu mota: malgua. P. Partzialaren bidez garatu beharreko eraikin bakartuak.

Proposaturiko zonakako banaketa errespetatuko da.

Baimendutako erabilerak: erabilera nagusia: etxebizitzak.

Eraikuntza motak: gehienez 4 etxebizitza dituzten eraikinak.

Eraikigarritasuna: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. etxebizitzak: azalera eraikigarri teorikoa: eraikitako 12.150 m<sup>2</sup>.

Hornidurak: gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. Beheko solairua + 1.

Guztira: 49.

Etxebizitza kopurua: lehendik daudenak: 1.

Berriak: 48, horietatik 12, gehienez, familia bakarrekokoak.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua +1 + estalkipekoa.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 6,5 m.

Gailurreraino: 9 m.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluarri jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluarri jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak:

P. Partzialak, lehendik dauden zehaztapenak errespetatuz, "S. Pedro Bideko" ibilgailuentzako eta oinezkoentzako irisgarritasuna lortuko du, ezarritako bide-sekzioaren arabera.

nal, con los ajustes necesarios que pueda introducir la Ordenación del P. Parcial, deberán ser respetadas.

Usos autorizados: Predominante: Residencial.

Tipos edificatorios: Plurifamiliar con un máximo de 8 viviendas por edificio.

Edificabilidad: Residencial - 0,31 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Superf. teórica edificable 3.658 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m<sup>2</sup>. Const. en P. Baja + 1 ó en P. Baja de la edificación residencial.

Número de Viviendas: Totales: 32.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 2.

Alturas máx. alero: 8,50 m.

Altura máxima cumbre: Según pendiente máxima.

- Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: El trazado viario con acceso único es vinculante.

- Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones: El 20% de las viviendas estarán sometidas al régimen de Protección Pública.

La superficie destinada a reserva dotacional, podrá en su caso ser compartida por las del P. Parcial de Zubito o P. Parcial Respalditza 2.

#### **Plan Parcial San Pedro (Menagarai).**

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable. Superficie 48.638 m<sup>2</sup>.

Se propone ampliar la oferta de vivienda en baja densidad, a partir del desarrollo urbanístico del área de San Pedro y su futura conexión con el equipamiento de Ibagüen.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Tipo de Ordenación: Flexible: Edificación Aislada a desarrollar por el P. Parcial.

Se respetará la zonificación propuesta.

Usos autorizados: Uso Predominante Residencial.

Tipos edificatorios: Edificios con un máximo de 4 viviendas.

Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Residencial: Superficie teórica edificable 12.150 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones: Sup. máx. edificable: 500 m<sup>2</sup> const. en P. Baja + 1.

Totales: 49.

Número de Viviendas: Existentes: 1.

Nuevas: 48, con un máximo de 12 unifamiliares.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6,5 m.

Cumbre: 9 m.

- Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones:

El P. Parcial, respetando el arbolado existente, resolverá la accesibilidad rodada y peatonal del "Camino de S. Pedro", de acuerdo con la sección de vial establecida.

Gune aske eta berdeguneetarako lurak lagako dira elizaren inguruetan, agiri grafikoetan zehazten den moduan.

Urei buruzko Legean ezarritakoarekin bat, gutxienez 5 metroko tartea errespetatuko da ingurua zeharkatzen duten 00 mailako erreken ertzetan.

#### **Murgako Plan Partziala.**

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak garatzea. Azalera: 33.283 m<sup>2</sup>

Dentsitate txikiko etxebizitzaren eskaintza gehitzea proposatzen da, Murgako eta Azpitxuetako guneen hirigintza-garapenetik abiatuta.

Hirigintzako Araubide Orokorra

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Antolamendu mota: malgua. P. Partzialaren bidez garatu beharreko eraikin bakartuak.

Proposaturiko zonakako banaketa errespetatuko da.

Baimendutako erabilerak: erabilera nagusia: dentsitate txikiko etxebizitzak.

Eraikuntza motak: gehienez 2 etxebizitza dituzten eraikinak.

Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Etxebizitzak: gehieneko azalera eraikigarria: eraikitako 6.640 m<sup>2</sup>.

Hornidurak: gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. Beheko solairua + 1.

Guztira: 23, horietatik 9, gehienez, familia bakarrekoak.

Etxebizitza kopurua: lehendik daudenak: 0.

Berriak: 23.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua +1 + estalkipekoa.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 6,5 m.

Gailurreraino: 9 m.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluari jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak:

Lehendik dauden zehaztapenak errespetatu egingo dira.

Gune aske eta berdeguneetarako lurak agiri grafikoetan adierazitako lekuetan lagako dira.

Planoetan ageri diren gutxienezko tartea errespetatuko dira Zarandona erreken ertzetan.

#### **Beotegiko Plan Partziala.**

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak garatzea. Azalera: 40.833 m<sup>2</sup>

Dentsitate txikiko etxebizitzaren eskaintza gehitzea proposatzen da, gunearen hirigintza-garapenetik abiatuta.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Antolamendu mota: malgua. P. Partzialaren bidez garatu beharreko eraikin bakartuak.

Proposaturiko zonakako banaketa errespetatuko da.

Baimendutako erabilerak: erabilera nagusia: dentsitate txikiko etxebizitzak.

Eraikuntza motak: gehienez 2 etxebizitza dituzten eraikinak.

Eraikigarritasuna: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Etxebizitzak: gehieneko azalera eraikigarria: eraikitako 8.160 m<sup>2</sup>.

Hornidurak: gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. Beheko solairua + 1.

Guztira: 29, horietatik 9, gehienez, familia bakarrekoak.

La cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes se situará en las proximidades de la Iglesia, según se detalla en la documentación gráfica.

De acuerdo con la Ley de Aguas, se respetará un retiro mínimo de 5 metros con respecto a los arroyos de nivel 00 que lo atraviesan.

#### **Plan Parcial de Murga.**

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable. Superficie 33.283 m<sup>2</sup>.

Se propone ampliar la oferta de vivienda en baja densidad, a partir del desarrollo urbanístico de los núcleos de Murga y Azpitxuetak.

Régimen Urbanístico Gene.

Calificación global: Residencial.

Tipo de Ordenación: Flexible: Edificación Aislada a desarrollar por el P. Parcial.

Se respetará la zonificación propuesta.

Usos autorizados: Uso Predominante Residencial Baja Densidad.

Tipos edificatorios: Edificios con un máximo de 2 viviendas.

Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Residencial: Superficie máxima edificable 6.640 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones: Sup. máx. edificable: 500 m<sup>2</sup> const. en P. Baja + 1.

Totales: 23 con un máximo de 9 unifamiliares.

Número de Viviendas: Existentes: 0.

Nuevas: 23.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6,5 m.

Cumbrera: 9 m.

- Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones:.

Se respetará el arbolado en autóctono existente.

La cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes se situará en las áreas señaladas por la documentación gráfica.

Se respetarán los retiros mínimos representados en los planos, respecto del cauce del arroyo Zarandona.

#### **Plan Parcial de Beotegui.**

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable. Superficie 40.833 m<sup>2</sup>.

Se propone ampliar la oferta de vivienda en baja densidad, a partir del desarrollo urbanístico del núcleo.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Tipo de Ordenación: Flexible: Edificación Aislada a desarrollar por el P. Parcial.

Se respetará la zonificación propuesta.

Usos autorizados: Uso Predominante Residencial Baja Densidad.

Tipos edificatorios: Edificios con un máximo de 2 viviendas.

Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Residencial: Superficie máxima edificable 8.160 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones: Sup. máx. edificable: 500 m<sup>2</sup> const. en P. Baja + 1.

Totales: 29 con un máximo de 9 unifamiliares.

Etxebizitza kopurua: lehendik daudenak: 0.

Berriak: 29.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua + 1 + estalkipekoa.

Gehieneko garaiera teilatu-hegaleraino: 6,5 m.

Gailurreraino: 9 m.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluari jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak:

Lehendik dauden zuhaitz autoktonoak errespetatu egingo dira.

Gune aske eta berdeguneetarako lurra agiri grafikoetan adierazitako lekuetan lagako dira.

Planoetan ageri diren gutxieneko tartek errespetatuko dira inguru zeharkatzen duen errekaren ertzetan.

### Zuazako Plan Partziala.

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko aldeak antolatzea, Zuazako gunearen hazkundera iparralderantz garatzeko.

Azalera: 24.465 m<sup>2</sup>.

Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: etxebizitzak.

Malgua.

Antolamendu mota: eraikin bakartuak. Gehenez 14 eraikin, 11 familia bakarreoak eta 3 familia bikoak.

Baimendutako erabilerak: Zuazako gunerako definiturikoen antzekoak, salbu eta industri ekoizpena, biltegiak eta handizkako merkataritza.

Eraikuntza motak: familia bakarreoak – familia bikoak – Ez da onartuko bi eraikin baino gehiago berdinak izatea; berdinak izan daitezkeen bi eraikin horiek ez dira lurzati mugakideetan eraikiko.

Eraikigarritasuna: etxebizitzak. 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Azalera eraikigarri teorikoa: eraikitako 4.800 m<sup>2</sup>.

Hornidurak. Gehieneko azalera eraikigarria: 500 m<sup>2</sup>. Beheko solairua + 1.

Etxebizitza kopurua: guztira: 17.

Solairu kopurua: sotoa + beheko solairua + 1 + estalkipekoa.

Gehieneko garaiera teilatu-hegaleraino: 6 m.

Gehieneko garaiera gailurreraino: 9 m.

- Jarduketa sistema: konpentsazioa.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: ibilgailuentzako sarbidea sektore bakarraren barrualderaino.

- Azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluari jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onespena emateko.

- Bestelako zehaztapenak: uholdeei buruzko azterlana egin behar da eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saileko Uren Zuzendaritzak berari buruzko txostena egingo du.

### Markijanako Plan Partzial Industriala.

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Inguru honetan industria garatzea, Laudioko Lurralde Plan Partzialeko aurreikuspenekin bat etorririk, jarduera ekonomikoetarako lurzoru-hornidura publikoari buruzko politikari dagokionez. Azalera: 146.822 m<sup>2</sup>

Número de Viviendas: Existentes: 0.

Nuevas: 29.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6,5 m.

Cumbrera: 9 m.

- Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones:.

Se respetará el arbolado autóctono existente.

La cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes se situará en las áreas señaladas por la documentación gráfica.

Se respetarán los retiros mínimos representados en los planos, respecto del cauce del arroyo que lo atraviesa

### Plan Parcial Zuaza.

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Núcleo de Zuaza en dirección Norte.

Superficie: 24.465 m<sup>2</sup>.

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Residencial.

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 14 edificios, 11 Unifamiliares y 3 Bifamiliares..

Usos autorizados: Similares a los definidos para el núcleo de Zuaza, excepto Producción Industrial, Almacenes y Comercio Mayorista.

Tipos edificatorios: Unifamiliar – Bifamiliar – No se admitirán más de dos edificios iguales, que en su caso, se situarán en parcelas no colindantes.

Edificabilidad: Residencial. 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Superf. teórica edificable: 4.800 m<sup>2</sup> const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m<sup>2</sup>. Const. en P. Baja + 1.

Número de Viviendas: Totales: 17.

Número de Plantas Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6 m.

Altura máxima cumbrera: 9 m.

- Sistema de Actuación: Compensación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Acceso rodado al interior del Sector único.

- Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones: Se exige la redacción de un Estudio de Inundabilidad que será informado por la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

### Plan Parcial Industrial Markijana.

Criterios y Objetivos de la Ordenación.

Desarrollo industrial del área, de acuerdo con las previsiones del Plan Territorial Parcial de Llodio, en cuanto a la política de creación pública de suelo de Actividades Económicas. Superficie 146.822 m<sup>2</sup>.



Hirigintzako Araubide Orokorra.

Kalifikazio orokorra: industriakoa.

Antolamendu mota: malgua. Plan Partzialak garatuko du.

Baimendutako erabilerak: nagusia: industria.

Bateragarria: zerbitzuen oinarritzko azpiegiturak, merkataritza eta erakusketa-eremuak. Hondakin uren araztegia eta lohien tratamendua.

Eraikuntza motak: eraikin bakartuak.

Eraikigarritasuna: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Azalera gordinean, erabilera eta ja-bari publikoko lurra kontuan hartu gabe.

Solairu kopurua: behekoa +1.

Gehieneko garaiera teilatu-hegalerraino: 10 m.

Gailurreraino: 12 m.

- Jarduketa sistema: lankidetzeta.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

- Urbanizazio obrak eta hiri zerbitzuen azpiegiturak: azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 18.3 artikuluari jarraiki.

- Epeak: Ordezko Arauak behin betiko onesten direnetik hasita, Udalak lau urteko epea izango du Plan Partzialari hasierako onspena emateko.

- Bestelako zehaztapenak: Eusko Jaurlaritzako Herri Lan Sailaren gidalerroei jarraituz, Plan Partzialean etorkizuneko trenbide sarea egiteko aukera aztertuko da.

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saileko Uren Zuzendaritzak aurretiatzko txosten loteslea eman dezala eskatuko da.

- Saneamendu sistema orokorrerako behar diren lurra lagako dira nahitaez eta doan.

#### **Murgako Plan Partzial Industrial. (Planeamendu berezitua.)**

Azalera: 137.900 m<sup>2</sup>.

Plan Partziala noiz onetsi zen behin betiko: 2002ko uztailearen 30ean.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

Plan Partzialeko antolamendua "Nerbioi arroko herriak uholde-etatik babestea (Luiaondo-Murga)" izeneko proiektuari egokitu behar zaio. Proiektu hori 2003ko azaroan egin zen, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailak eskaturik. Bostehun urtean behingo uholdeen lerroa errespetatuko da.

Sail horretako Uren Zuzendaritzak txostena egingo du Plan Partzialari egin behar zaion aldaketari buruz.

#### **Malato Zuhaitza Plan Partziala (planeamendu berezitua).**

Azalera: 41.000 m<sup>2</sup>

Betearazteko eta garatzeko aldi: Plan Partzialaren behin betiko onspena: 2000ko apirilaren 18an.

Konpentsazio proiektuaren behin betiko onspena.

Urbanizazio proiektuaren behin betiko onspena.

49.2 artikuluari jarraiki, jabeek urbanizazio-obrak zainduko dituzte.

#### **X. TITULUA.- ONDARE HISTORIKOA ETA NATURGUNEAK BABESTU ETA ZAINTEZA**

1. atala. Ondare historikoaren eta naturguneen aurrekatalogoa.

220. artikulua.- Aurrekatalogoa.

Lurzoruari buruzko Legearen 25. artikuluan eta Hirigintzako Plangintzari buruzko Araudiaren 86. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, eta garaia denean katalogoa egin eta Plan Berezia idatz dadin, I. eranskinean zerranda batean jarri dira balio edo ezaugarri bakanak izateagatik bereziki babestu behar diren eraikinak, arkitektura edo hirigintzako elementuak, interes arkeologikoko ondasunak, naturguneak eta paisaiak. (Kokaera Lurzoruaren Sailkapenaren plano-etan ikus daiteke, 1/5.000 eskalan).

Régimen Urbanístico General.

Calificación global: Industrial.

Tipo de Ordenación: Flexible. A desarrollar por el P. Parcial.

Usos autorizados: Predominante. Industrial.

Compatible: Infraestructuras básicas de servicios, Comercial y áreas de exposición. Estación Depuradora E.D.A.R. y tratamiento de fangos.

Tipos edificatorios: Edificación aislada.

Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. S/superficie bruta, excluidos los suelos de uso y dominio público.

Número de Plantas: Baja + 1.

Alturas máx. alero: 10 m.

Cumbrera: 12 m.

- Sistema de Actuación: Cooperación.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

- Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

- Otras determinaciones: Siguiendo las directrices del Departamento de Obras Públicas del Gobierno Vasco, en su caso, se estudiará en el P. Parcial una futura red ferroviaria.

- Se exigirá informe previo vinculante de la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

- Se cederá obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución del Sistema General de Saneamiento

#### **Plan Parcial Industrial de Murga. (Planeamiento diferenciado).**

Superficie: 137.900 m<sup>2</sup>.

Aprobación definitiva del Plan Parcial. 30 de julio de 2002.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

La Ordenación del Plan Parcial deberá adaptarse al Proyecto de "Defensa contra inundaciones de los núcleos urbanos de la Cuenca del Río Nervión – (Luiaondo – Murga)", redactado a instancias del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, de noviembre de 2.003, respetándose la línea de avenida de 500,- años.

La necesaria modificación del Plan parcial, será en cualquier caso, informada por la Dirección de Aguas del citado Departamento

#### **Plan Parcial Árbol de Malato (Planeamiento diferenciado).**

Superficie,- 41.000 m<sup>2</sup>.

En fase de ejecución y desarrollo: Aprobación definitiva del Plan Parcial. 18 de abril de 2000.

Aprobación definitiva Proyecto de Compensación.

Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el artículo 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización

#### **TÍTULO X.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES**

Sección 1ª. Precatálogo Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.

Artículo 220.- Precatálogo.

A los efectos del artículo 25 de la LS y 86 del RPU, y la futura elaboración de un catálogo y redacción del Plan Especial, se adjunta en el Anexo I la relación de edificios, elementos arquitectónicos o urbanísticos, bienes de interés arqueológico, espacios naturales, y paisajes que, por sus valores o características singulares, serán objeto de especial protección: (Ver situación en los Planos de Clasificación de Suelo Escala 1/5.000).

## 1.- Kultur intereseko ondasun higiezin zerrenda.

## 1.A.- Ondasun higiezinak. Monumentu multzo kalifikatuak.

- 1 zenbakia. Zuaza. Negorta dorrea (monumentua).  
66/1999 Dekretua, otsailaren 2koa.
- 2 zenbakia. Kexaa. Ayalatarren oinetxea. (Monumentua).  
265/1984 Dekretua, uztailaren 17ko (EHAA, 132. zenbakia, abuztuaren 4koa).
3. zenbakia. Murga. Murgako dorrea (monumentua).  
265/1984 Dekretua, uztailaren 17koa. (EHAA, 132. zenbakia, abuztuaren 4koa).
- 4 zenbakia. Zuaza. Cadahalso dorrea (monumentua).  
Kultura sailburuaren Agindua, 1998ko uztailaren 17koa.
5. zenbakia. Luiaondo. Goiko auzoko baserria, 52. (Kalifikatutako kultura-ondarea).  
93/1997 Dekretua.
- 6 zenbakia. Kexaa. Kexaako multzoa (monumentu multzoa).  
2001eko azaroaren 21eko Ebazpena, Kultura sailburuordearena \_  
(EHAA, 243. zenbakia, 2001eko abenduaren 18koa).
- 7 zenbakia. Llanteno. Uretako dorrea (monumentua).  
2002ko maiatzaren 24ko Agindua, Kultura sailburuarena.
- 12 zenbakia. Llanteno. La Mota 26. Indianoaren etxetzarra.
- 67 zenbakia. Arespalditza. La Llana. Atxararren jauregia.
- 165 zenbakia. Llanteno. Labarrieta. Murga eta Mitxelenaen jauregia.

## 1.B.- Monumentu edota monumentu-multzo izendatzeko proposaturiko ondasun higiezinak:

## 1. eranskinetako zerrenda.

## 1.C.- Udalerri mailan babesteko proposaturiko ondasun higiezinak: (oinarrizko babesak).

## Eranskinetako zerrenda

## 2. Interes arkeologikoko ondasunen zerrenda.

## Babes aldeen tipologiak:

A gakoa: eraikinaren horma barruko aldea.

B gakoa: eraikinaren horma barruko eremua + 5 metro haren inguruan, kanpoen dauden ertzetatik neurtuta.

C gakoa: elementuak betetzen duen azalera + 5 metro haren inguruan, kanpoen dauden ertzetatik neurtuta.

D gakoa: eraikinak eta horri erantsitako instalazioek okupatzen duten azalera.

E gakoa: planoan zehazten den aldea.

## 2.A.- Monumentu izendatu beharreko eremu arkeologikoak.

## 3. San Juan eliza (B).

## 6. San Pedro eliza eta nekropolia (B).

## 7. Landetako ekialdeko tumulua ©.

## 8. Landetako mendebaldeko trikuharria.

## 9. Landetako III. trikuharria ©.

## 10. Oletarko Landetako trikuharria ©.

## 12. Unginosko haitzulua ©.

## 13. Portilloko tumulua ©.

## 14. Curtiveranosko Pagadiko haitzulua ©.

## 17. Aro Negro haitzulua.

## 18. Portillo de Menerdigako haitzulua ©.

## 19. Andre Maria Sortzez Garbia parroquia-eliza (B).

## 32. Perigañako esparru gotortua (E).

## 33. Perigañako tumulu guinea (E).

## 34. Los Moros haitzulua ©.

## 43. Andre Maria parroquia-eliza (B).

## 2.B.- Usteko arkeologia gune izendatutako aldeak (1997ko uztailaren 4ko Ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena, eta Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALA, 1997ko 157 zenbakia, abuztuaren 20koa).

## Zerrenda.

## 1. Oribe-Salazarko herrixka (E).

## 2. Los Castillejos (E).

## 3. Orzanikoko herrixka (E).

## 4. San Roman eliza (A).

## 5. Controbalko haitzulua ©.

## 6. Gorobel mendikateko kokagunea (E).

## 7. Covatako haizpea ©.

## 8. Pandoko herrixka (E).

## 9. La Quintana dorrea (A).

## 10. San Julian parroki-eliza (B).

## 11. Orbilla dorrea/Sojo dorrea (ageriko egiturarik gabe) (E).

## 12. Andre Maria Zuria eliza (A).

## 13. La Mota (E).

## 14. Zubieteko dorrea (A).

## 15. Done Jakue Apostolua eliza (A).

## 16. Palomar dorrea (A).

## 17. San Andres Apostolua eliza (A).

## 18. San Pedro parroquia-eliza (B).

## 1.- Relación de Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

## 1.A.- Bienes inmuebles Conjuntos Monumentales calificados.

- Número 1. Zuaza. Torre de Negorta (Monumento).  
Decreto 66/1999 de 2 de febrero.
- Número 2. Quejana. Palacio Casa Solar de los Ayala. (Monumento).  
Decreto 265/1984 de 17 de julio (B.O.P.V. número 132 de 4 de agosto).
- Número 3. Murga. Torre de Murga (Monumento).  
Decreto 265/1984 de 17 de julio. (B.O.P.V. número 132 de 4 de agosto).
- Número 4. Zuaza. Torre de Cadahalso (Monumento).  
Orden de la Consejera de Cultura de 17 de Julio de 1.998.
- Número 5. Luiaondo. Caserío Barrio de Arriba 52. (Bien Cultural Calificado).  
Decreto 93/1997.
- Número 6. Quejana. Conjunto de Quejana (Conjunto Monumental).  
Resolución de 21 de noviembre de 2001 de Viceconsejero de Cultura (Boletín 243 de 18 de diciembre de 2001).
- Número 7. Llanteno. Torre de Ureta (Monumento).  
Orden de la Consejera de Cultura de 24 de mayo de 2002.
- Número 12. Llanteno. La Mota 26. Casona del Indiano.
- Número 67. Respalditza. La Llana. Palacio de los Atxa.
- Número 165. Llanteno. Labarrieta. Palacio de Murga y Michelena.

## 1.B.- Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos y/o conjuntos monumentales:

## Listado Anexo I.

## 1.C.- Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal: (Protección Básica).

## Listado Anexo

## 2. Relación de Bienes de Interés Arqueológico.

## Tipologías de área de protección:

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

## 2.A.- Zonas Arqueológicas a declarar como Monumento.

## 3 Iglesia de San Juan (B).

## 6 Iglesia y necrópolis de San Vicente (B).

## 7 Túmulo de las Campas Este ©.

## 8 Dolmen de las Campas Oeste.

## 9 Dolmen de las Campas III ©.

## 10 Dolmen de las Campas de Oletar ©.

## 12 Cueva de Unginos ©.

## 13 Túmulo de El Portillo ©.

## 14 Cueva del Hayal de Curtiveranos ©.

## 17 Cueva de Aro Negro.

## 18 Cueva de El Portillo de Menérdiga ©.

## 19 Iglesia parroquial de la Purísima Concepción (B).

## 32 Recinto fortificado de Perigaña (E).

## 33 Campo tumular de Perigaña (E).

## 34 Cueva de los Moros ©.

## 43 Iglesia parroquial de Sta. María (B).

## 2.B.- Zonas de Presunción Arqueológica Declaradas Resolución de 4 de julio de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes) y BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 157 de 20 de agosto de 1997.

## Relación.

## 1. Poblado de Oribe-Salazar (E).

## 2. Los Castillejos (E).

## 3 Poblado de Orzanico (E).

## 4 Iglesia de San Román (A).

## 5 Cueva de Controbalko ©.

## 6 Asentamiento de Sierra Salvada (E).

## 7 Abrigo de Covata ©.

## 8 Poblado de Pando (E).

## 9 Torre de la Quintana (A).

## 10 Iglesia parroquial de San Julián (B).

## 11 Torre de Orbilla/Torre de Sojo (sin estructuras visibles) (E).

## 12 Iglesia de Ntra. Señora de la Blanca (A).

## 13 La Mota (E).

## 14 Torre de Zubiete (A).

## 15 Iglesia de Santiago Apóstol (A).

## 16 Torre del Palomar (A).

## 17 Iglesia de San Andrés Apóstol (A).

## 18 Iglesia parroquial de San Pedro (B).

19. Pereako herrixka/Santo Tomas eliza (E).  
 20. Santa Marina eliza (A).  
 21. Erbiko herrixka (E).  
 22. Cadahalso dorrea (A).  
 23. Zerrabe dorrea (A).  
 24. Negorta dorrea (A).  
 25. Jasokundeko Andre Maria parrokia-eliza (A).  
 26. Kexaako San Juan komentuko Erdi Aroko multzoa (E).  
 27. Santa Eufemia eliza (B).  
 28. Obaldiako San Klemente eta Santa Zezilia monasterioa eta nekropolia (E).  
 29. San Pedro "Ad Vincula" eliza.  
 30. Urizar dorrea (A).  
 31. Maroño dorrea (A).  
 32. San Pedro eliza eta nekropolia (B).  
 33. Jasokundeko Andre Maria parrokia-eliza (B).  
 34. Murga dorrea (A).  
 35. San Migel eliza (B).  
 36. Ureta dorrea (B).  
 37. Errukiaren Andre Maria basiliza (ageriko egiturarik gabe) (aurriak) (A).  
 38. Ibaizabal errota (D).  
 39. Lezaldeko burdinola zaharra (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 40. Madalena basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 41. Egiptoko Santaren basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 42. Luxoko errota (aurriak) (D).  
 43. Guzmaneko Santo Domingo basiliza (A).  
 44. Sobrevilla dorrea (A).  
 45. Madalena basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 46. Oribe Salazar dorrea (aurriak) (B).  
 47. "La Rueda " errota (aurriak) (D).  
 48. San Lorenzo basiliza (aurriak) (A).  
 49. Aldikas errota (aurriak) (D).  
 50. Pandoko Gurutze Santua basiliza (gaur egun aurrian dagoen etxea) (A).  
 51. Luiaondo eta Ayotarren dorrea (gaur egun baserria) (A).  
 52. San Sebastian basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 53. Kanposantu zaharra (E).  
 54. La Torre baserria (A).  
 55. Lejarzoko errota (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 56. San Bartolome basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 57. Madariako Madalena basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 58. Madalena basiliza (gaur egun biltegia) (B).  
 59. La Torre baserria (B).  
 60. Ibarguren dorrea (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 61. Uresandiko errota (aurriak) (D).  
 62. Larrabea dorrea (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 63. Itxuburuko San Pedro basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 64. San Julian eta Santa Basilisa basiliza (A).  
 65. Los Franceses haitzuloa ©.  
 66. San Pedro eliza zaharra (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 67. Maria Madalena eliza (A).  
 68. San Babilas basiliza (A).  
 69. San Juan parrokia-eliza (B).  
 70. Txabarri dorrea (B).  
 71. Santa Luzia basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 72. Etxaurrenko Andre Maria santutegia (A).  
 73. San Balentin basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 74. Elurretako Andre Maria eta Santa Luzia basiliza (A).  
 75. Bariko San Nikolas basiliza (A).  
 76. San Migel basiliza (gaur egun parrokia) (A).  
 77. Opellorako San Migel eliza (B).  
 78. San Martin basiliza (ageriko egiturarik gabe) (E).  
 Babesaren gako-tipologiak\*. gakoa.  
 E gakoa.
3. Naturaren eta paisaiaren aldetik balio berezia duten guneen zerrenda.  
 Gorobel mendikatea.  
 Natura 2000 Sarea.
4. Aurrekatalogoaren aldaketa. I. eranskineko zerrenda aldatu egingo da:  
 a) Ordezko Arau hauek aldatuta.  
 b) Besterik gabe, kasu hauetan:  
 - Higiezin, eraikin edo arkitektura-elementuren bat kultur ondasun kalifikatu izendatzen denean edo EAEko Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean inskribatzen denean. Horrelako ondasunak ar-
- 19 Poblado de Perea/Iglesia de Sto. Tomás (E).  
 20 Iglesia de Sta. Marina (A).  
 21 Poblado de Erbi (E).  
 22 Torre de Cadahalso (A).  
 23 Torre de Cerrabe (A).  
 24 Torre de Negorta (A).  
 25 Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción (A).  
 26 Conjunto medieval de San Juan de Quejana (E).  
 27 Iglesia de Sta. Eufemia (B).  
 28 Monasterio y Necrópolis de San Clemente y Santa Cecilia de Obaldia (E).  
 29 Iglesia de San Pedro "Ad Vincula".  
 30 Torre de Urizar (A).  
 31 Torre de Maroño (A).  
 32 Iglesia y Necrópolis de San Pedro (B).  
 33 Iglesia parroquial de la Asunción (B).  
 34 Torre de Murga (A).  
 35 Templo de San Miguel (B).  
 36 Torre de Ureta (B).  
 37 Ermita de la Piedad (sin estructuras visibles) (hoy edificio en ruinas) (A).  
 38 Molino Ibaizabal (D).  
 39 Ferreria vieja Lezalde (sin estructuras visibles) (E).  
 40 Ermita de la Magdalena (sin estructuras visibles) (E).  
 41 Ermita de la Egipcica (sin estructuras visibles) (E).  
 42 Molino de Lujo (ruinas) (D).  
 43 Ermita de Santo Domingo de Guzmán (A).  
 44 Torre de Sobrevilla (A).  
 45 Ermita de la Magdalena (sin estructuras visibles) (E).  
 46 Torre de Oribe Salazar (ruinas) (B).  
 47 Molino "La Rueda" (ruinas) (D).  
 48 Ermita de San Lorenzo (ruinas) (A).  
 49 Molino Aldikas (ruinas) (D).  
 50 Ermita de Santa Cruz de Pando (hoy casa en ruinas) (A).  
 51 Torre de los Luiaondo y Ayo (hoy caserío) (A).  
 52 Ermita de San Sebastián (sin estructuras visibles) (E).  
 53 Campo Santo Viejo (E).  
 54 Caserío La Torre (A).  
 55 Molino de Lejarzo (sin estructuras visibles) (E).  
 56 Ermita de San Bartolomé (sin estructuras visibles) (E).  
 57 Ermita de la Magdalena de Madaria (sin estructuras visibles) (E).  
 58 Ermita de la Magdalena (hoy almacén) (B).  
 59 Caserío la Torre (B).  
 60 Torre de Ibarguren (sin estructuras visibles) (E).  
 61 Molino Uresandi (ruinas) (D).  
 62 Torre de Larrabea (sin estructuras visibles) (E).  
 63 Ermita de San Pedro de Itxuburu (sin estructuras visibles) (E).  
 64 Iglesia de San Julián y Santa Basilisa (A).  
 65 Cueva de Los Franceses ©.  
 66 Iglesia vieja de San Pedro (sin estructuras visibles) (E).  
 67 Iglesia de Santa María Magdalena (A).  
 68 Ermita de San Babilas (A).  
 69 Iglesia parroquial de San Juan (B).  
 70 Torre de Chavarri (B).  
 71 Ermita de Santa Lucía (sin estructuras visibles) (E).  
 72 Santuario de Ntra. Señora de Echaurren (A).  
 73 Ermita de San Valentín (sin estructuras visibles) (E).  
 74 Ermita de las Nieves y Santa Lucía (A).  
 75 Ermita de San Nicolás de Bari (A).  
 76 Ermita de San Miguel (actual parroquia) (A).  
 77 Iglesia de San Miguel de Opellora (B).  
 78 Ermita de San Martín (sin estructuras visibles) (E).  
 Tipologías de Protección Clave \*.  
 Clave E.
3. Relación de espacios de especial valor natural y paisajístico.  
 Sierra Salvada.  
 Red Natura 2.000.
4. Modificación del Precatálogo. El listado Anexo I se modificará:  
 a) Mediante la modificación de las presente Normas Subsidiarias.  
 b) Automáticamente cuando:  
 - Algún inmueble, edificio o elemento arquitectónico sea declarado Bien Cultural Calificado o sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el apar-

tikulu honetako 1. puntuari aipatutako ondasun-multzoan sartuko da, dagokion atalean.

- Arkeologia aztarnategi berriren bat Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusian jasotzen bada; hori gertatzen denean, aztarnategia 2. puntuari adierazitako ondasunen taldean sartuko da.

- Gune berriren bat lurralde antolamenduari buruzko indarrean dagoen legeria osoak nahiz sektorialak xedatutako edozein prozedurak babesten bada; hori gertatzen denean, babesaren jatorriaren eta izararen arabera 3. puntuari adierazitako guneen taldean sartuko da gunea.

- Ondasunen bat Kalifikatutako Kultura Ondasunen Erregistrotik edo Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Nagusitik kanpo gertatzen bada; hori gertatzen denean, ondasuna katalogatu gabe gertatuko da, eta hala badagokio, bere egoera berriaren arabera katalogatuko da.

## 2. atala. Eraikuntzako esku-hartzeak.

221. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze baimenduak kultur intereseko ondasun higiezinetan.

1.- Monumentu gisa kalifikaturik dauden ondasun higiezinetan esku-hartze baimenduak egiten direnean, haiek kultur ondasun gisa inskribatzean ezarritako baldintza zehatzak bete beharko dira. Beti ere Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Turismo Sailak emango du baimena.

Ondasun hauei dagokienez, Euskal Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan xedatutakoaren arabera arautuko da auri-egoera.

2.- EAEko monumentu izendatzeko proposaturiko ondasun higiezinetan (kalifikatuak nahiz inbentariatuak), dagozkien espedienteak hasten diren arte, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean adierazitako obrak egin ahalko dira, Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Turismo Sailak baimena emanaz gero. Zaharberrikuntza zientifikoko eta kontserbaziorako zaharberrikuntzako esku-hartzeak egitea gomendatzen da. Ondare urbanizatua eta eraikia zaharberrikuntza jarduketara babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren 1. eranskinean ("Birgaitzeko esku-hartzeak") azaltzen da zertan diren esku-hartze horiek.

Ondasun hauei dagokienez, Euskal Ondare Kulturalari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan xedatutakoaren arabera arautuko da auri-egoera.

3.- Udalerrri mailako babesa (oinarrizko babesa) behar duten ondasun higiezinetan, Zaharberrikuntza kategorian (317/2002 Dekretuaren arabera), haien bolumetria, kanpo-itxura, egiturazko banaketa eta oinarritzko tipologia errespetatzen dituzten obrak baimenduko dira. Eraikin horiek ezin izango dira osorik eraitsi.

- Balio bereziko arkitektura-elementurik ez badute ere, eraikin horiek ondare eraikiaren osagai interesgarriak dira eta horregatik oinarritzko babesa ezarri zaie arau hauetan.

- Eraikin horiek babesteko irizpideari eutsiko zaio harik eta etorkizunean azterketa zehatzagoak egin eta katalogoa osatu arte.

- Arkitektura-alderdi garrantzitsu eta tradizionalak berreskuratze aldera, hobekuntza eta birgaitze obrak egin ahalko dira honako baldintzak betetzen badira:

1. Birgaitzeko edozein jarduketa egiten denean, eraikina zatitzen duten eranskin guztiak kendu beharko dira, bai eta artzeriek, estaliek eta abarrekoez jatorrizkoak ez dituzten materialak ere.

Birgaitze obra behar bezala egin dadin, Udalak behar diren berme guztiak eskatuko ditu, hala nola planoak, argazkiak etab.

2. Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan baimendutako birgaitze obra egin ahalko da kontserbaziorako zaharberrikuntzako A, B eta C kategorietako esku-hartzeak behar duen sakontasunarekin.

Aipatutako esku-hartzeek gainera, berrikuntzarako beste edozein eraikuntza obra egin ahal izango da, beti ere Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailak aldeko txostena emanda. Obra horietan errespetatu egingo dira eraikinen bolumetria, kanpo-itxura eta tipologia nahiz egituraren oinarritzko banaketa.

3.- Babes neurri osagarri hau ezarri da: higiezin hauen auri-egoera Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan adierazitako moduan arautu behar da.

tado correspondiente del grupo de los bienes señalados en el punto 1 del presente artículo.

- Algún nuevo yacimiento arqueológico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de bienes señalados en el punto 2.

- Algún 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 señalados en el punto 3 según la naturaleza y origen de su protección.

- Cuando algún Bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

## Sección 2ª. Intervenciones Constructivas.

Artículo 221.- Intervenciones constructivas autorizadas en los Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

1.- En los Bienes Inmuebles Monumentales calificados, las intervenciones permitidas deberán ajustarse a las disposiciones particulares de su inscripción como Bien Cultural, y en cualquier caso serán autorizadas por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco.

Para todos estos bienes la situación de ruina se regula en artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

2.- En los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados como Monumentos del País Vasco (calificados o inventariados) y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, podrán efectuarse las obras señaladas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, que sean autorizadas en por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco, recomendándose, que las intervenciones que se realicen sean las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Anexo 1 "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Para todos estos bienes la situación de ruina se regula en artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

3.- En los Bienes Inmuebles de Protección Municipal (Protección Básica), dentro de la categoría de Reforma según el Decreto 317/2002 se autorizan las obras que respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución estructural y tipológica básica. Estos edificios no podrán ser totalmente derribados.

- Se trata de edificios que sin poseer elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado y por tanto han sido por estas Normas objeto de protección básica.

- Se ha mantenido un criterio proteccionista en cuanto a su inclusión en espera de futuros estudios más rigurosos y hasta la elaboración de un catálogo.

- Con la finalidad de recuperar los aspectos arquitectónicos relevantes y tradicionales, podrán realizarse obras de mejora y rehabilitación en las siguientes condiciones:

1. Cualquier actuación de rehabilitación, lleva implícita la supresión de todos los añadidos degradantes, así como también la supresión de materiales de carpintería, cobertura, etc., no originales.

El Ayuntamiento exigirá para llevar a buen término la fidelidad de la rehabilitación, todas las garantías necesarias, tales como levantamientos, fotografías, etc.

2. La rehabilitación en los términos permitidos en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, podrá realizarse en la profundidad que requiere la intervención de Restauración conservadora de sus categorías A, B y C.

Además de las intervenciones señaladas, podrá efectuarse cualquier otra intervención constructiva de Reforma, siempre y cuando sea informada favorablemente por el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava, y se respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica.

3.- Como medida complementaria de protección se establece que la situación de ruina de estos inmuebles se regule en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Aurria hur-hurrekoa izan eta ohiko baliabideak eraikina birgaitzeko nahiko ez direnean, eraispen partzialerako baimena emango da, udal teknikariak txostena egin eta gero. Eraispen partzialean baldintza hauek beteko dira:

a. Segurtasun baldintzak ziurtatzeko ezinbestez bota beharreko eraikuntza-elementuak baino ez dira eraitsiko.

b. Harlanduei eta fatxadako elementuei zenbaki bana jarriko zaie, berreraiki ahal izateko.

c. Aldez aurretik eraikinaren plano zehatzak egingo dira.

d. Eraispenaren ondoren orubean hutsik geratzen den zatia eraitsitako eraikina berregiteko baino ezin izango da erabili.

Horrelako eraikin bat eraisteko lanak udal lizentziarik gabe hasien badira, Hirigintzako Diziplinari buruzko Araudiaren 29. eta 30. artikuluko aplikatuko dira.

4. Etxebizitzetarako diren eraikin babestuetan, barrualdearen banaketa aldatu ahal izango da etxebizitza gehiago ateratzeko. Beti ere baldintza hauek bete beharko dira:

Ateratzen diren etxebizitza berriek gutxienez 100 m<sup>2</sup> erabilgarri izan behar dituzte (atariko eta eskaileretako guztientzako guneak kontuan hartu gabe).

Etxebizitzen gehieneko kopurua eraikinaren azalera osoaren (S) arabera izango da.

Estalkipeko guneak konputatu egingo dira gutxienez 1,50 metroko garaiera libre badute.

5. Azalera erabilgarria 100 m<sup>2</sup>-tik beherakoa duten nekazaritza eta abeltzaintzako txabolak, etxebizitza iraunkor gisa ezin erabili arren, jolas jardueretarako atondu ahal izango dira, aterpe, borda edo "txoko" moduan.

Azalera erabilgarria 100 m<sup>2</sup>-tik gorakoa duten nekazaritza edo abeltzaintzako txabolak etxebizitza gisa berrerabili ahal izango dira. Baoak ireki ahal izango zaizkie, bizitzeko gutxienezko baldintzak bete ditza-ten.

7. Eraikinak birgaitzeari buruz erabiltzen diren eraikuntza-irizpide guztiek 128. artikuluan ezarritako baldintzak beteko dituzte. Zabalkuntzak egin ahal dira, beti ere kasuan kasuko eraikuntza-parametroak zorrotz betetzen badira eta Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailak aldez aurretik adostasun txostena ematen badu.

8. Etxebizitzei atxikitako eraikinak, jatorrizkoak badira edo jatorrizko bolumetria lehengoratzten badute eta ez badute hondatzen eraikinaren itxura, etxebizitza gisa berrerabili ahal izango dira.

9. Eraikigarritasun koefizientea bete ez arren, mugetarainoko distantzia, atzeraemangune eta garaieren oinarriko parametroak errespetatu gero, lur urbanizaezinetan egon, oinarriko babesa izan eta landa-gunean sartuta ez dauden eraikinetan zabalkuntzak egin ahal izango dira, beti ere 128. artikuluko baldintzak beterik (2.1 idatz-zatian gomendatutako materialak). Horrelakoetan azalera eraikia %25 handitu ahal izango da, eta ateratzen den azalera eraikia gehienez 200 m<sup>2</sup>-koa izango da etxebizitza bakoitzeko. 200 m<sup>2</sup>-ko muga hori gainditzen denean 145. artikuluko d) idatz-zatiko baldintzak aplikatuko dira.

Azalera eraikiaren %25eko zabalkuntza hori bigarren mailako eraikinetatik abiatuta soilik egingo da (lehendik dauden eraikinak nahiz eraikin berriak), eta aurretiaz Arabako Foru Aldundiko Kultura Sailaren adostasun txostena eskuratu beharko da.

Kalkuluan ez da konputatuko jatorrizkoak ez diren eta eraikina zartzatzen duten eranskinen azalera eraikia; horiek guztiak kendu egingo dira, 1. idatz-zatian adierazi bezala.

222. artikulua.- Babes Araubidea. Interes arkeologikoko ondasunak.

- Monumentu izendatu beharreko eremu arkeologikoak:

- 200. artikuluko 2.A zerrandan dauden eremu orain arte ez zaie inolako espedienterik egin. Hala ere, badute 7/1990 Legeak aipatutako garrantzia eta monumentu izendatu beharreko eremu arkeologikoen multzoan sar daitezke. Horregatik, badaezpada, 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan ezarritako babes araubidea aplikatuko zaie.

- Usteko arkeologia guneak: (2.B zerranda. 1997ko uztailaren 4ko Ebazpena).

- Babespeko eremuan egin beharreko esku-hartzeak arau haue-tako 143. eta 144. artikuluetan arautzen dira (kultur intereseko ondasun higiezinak babesteko aldea). Nolanahi ere, ondasunetan bertan egin beharreko esku-hartzeak gaiaren arabera eskumena duen organoa-ren baimena beharko dute.

En el caso de producirse una ruina inminente y no sea técnicamente posible la rehabilitación por medios normales, previo informe del Técnico Municipal se autorizará su derribo parcial. Este deberá realizarse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Solo serán derribados los elementos constructivos imprescindibles para asegurar las debidas condiciones de seguridad.

b. Deberán numerarse los sillares y elementos de fachada, de manera que permitan su reconstrucción.

c. Deberá realizarse un levantamiento previo de planos detallados del edificio.

d. La parte libre del solar resultante del derribo solo podrá ser utilizada para la reconstrucción del edificio derribado.

En el caso de que el derribo de uno de estos edificios se inicie sin Licencia Municipal, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Interiormente los edificios protegidos con uso residencial podrán redistribuirse hasta contener un número libre de viviendas, cumpliendo las siguientes condiciones:

Las nuevas viviendas resultantes no podrán ser inferiores a 100 m<sup>2</sup> útiles (excluidas zonas comunes de portal y escaleras).

El número máximo de viviendas dependerá de la superficie (S) total del edificio.

Computarán los espacios bajo cubierta hasta una altura libre de 1,50 m.

5. Las cabañas agrícolas o ganaderas con superficie inferior a los 100 m<sup>2</sup> útiles, si bien no podrán ser utilizadas como vivienda permanente, con carácter recreativo podrán habilitarse como refugios, bordas o "txokos".

Las cabañas agrícolas o ganaderas con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> podrá reutilizarse como vivienda, admitiéndose la apertura de huecos a efectos de su cumplimiento con las condiciones mínimas de habitabilidad.

6. Todos los criterios constructivos adoptados en la rehabilitación de los edificios respetarán las condiciones establecidas en el artículo 128, admitiéndose ampliaciones dentro del estricto cumplimiento de los parámetros edificatorios que le correspondan y el informe previo favorable del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

7. Siempre que sean originales o recuperen la volumetría primitiva, y no se trate de añadidos degradantes, las construcciones anejas a la vivienda podrán reutilizarse al uso residencial.

8. Aún cuando incumpla el coeficiente de edificabilidad, respetando los parámetros básicos de distancia a linderos, retranqueos y alturas, los edificios de protección básica situados en el suelo no urbanizable, no incluidos en Núcleo Rural, podrán ampliar la construcción, dentro de las condiciones del artículo 128 (materiales recomendados del apartado 2.1), el 25% de la superficie construida y un máximo resultante de 200 m<sup>2</sup> construidos por vivienda. A partir de los 200 m<sup>2</sup>, se aplicarán las condiciones del apartado d) del artículo 145.

La ampliación referida del 25%, solo se realizará a partir de edificaciones secundarias, existentes o de nueva creación y bajo informe previo favorable del Departamento de Cultural de la Diputación Foral de Álava.

No computará en el cálculo, la superficie construida de los añadidos no originales degradantes, que de acuerdo con el apartado número 1, serán eliminados en su totalidad.

Artículo 222.- Régimen de protección. Bienes de Interés Arqueológico.

- Zonas Arqueológicas a declarar como Monumento:

- Las áreas incluidas en el listado 2.A del artículo 220, si bien no han sido objeto de expediente alguno hasta la fecha, presentan la relevancia señalada por la Ley 7/1990 que permite incluirlas dentro del grupo de las Zonas Arqueológicas a declarar Monumento, y por ello, y de forma cautelar, se les aplicará el régimen de protección que establece la Ley 7/1990 en su artículo 45.5.

- Zonas de Presunción Arqueológica: (Listado 2.B. Resolución 4 de Julio de 1.997).

- Las intervenciones a realizar en el perímetro de protección vienen reguladas en los arts.143 y 144 de estas Normas, Zona de Protección de Bienes Inmuebles de Interés Cultural. En cualquier caso, las actuaciones que deban llevarse a cabo en el propio Bien requerirán la autorización del Órgano competente por razón de la materia.

- Oro har, ehun (100) metro zabaleko babes zerrenda ezarri da arau hauetako 136.3 artikuluan aipatutako arkeologi eremuen inguruan. Hala ere, haietako bakoitzaren babes zehatza Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 49. artikuluan esleitutakoa izango da. Artikulu hori ustezko arkeologia guneak zehazteko araubidea ezartzen duen urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan garatu da.

Aplikagarria izango da, ukitzen dituen gune eta elementuetan, 1977ko ekainaren 4ko Ebazpena, Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Turismo sailburuordearena, ondasun-kalifikazioari buruzko espedientearen abian jartzen duena Aiarako arkeologia guneetarako.

Esparru horietan egiten diren eraikuntzako jarduketak, edozein motatakoak direla ere, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen ondasun kalifikatuetarako ezarritako babes araubideari lotuko zaizkio. Gainera, eta aurretiazko urrats gisa, proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko zaio Foru Aldundiko organo eskudunari.

Ondasun hauei dagokienez, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan xedatutakoaren arabera arautuko da aurrigo-egoera.

Kalifikazio espedientearen behin betiko ebatzi eta gero, arestian aipatutako eremuei berehala aplikatuko zaie dagokien babes araubidea, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12. artikulua agintzen duena alegia.

Lurzoru urbanizazioneko aldeetan, interes arkeologikoko tumulu, haiztulo, trikuharri eta gotorlekurik egonez gero, ez da baimenduko aztarnategi arkeologikoa arriskuan jarri edo hondatu dezakeen jarduerarik, egiturak suntsitu ez daitezen (azaleratu direnak eta oraindik lurpean daudenak) eta aztarna arkeologikoa nahastu eta noizkoak diren erakusten duen kokaera aldatu ez dadin.

223. artikulua.- Naturaren eta paisaiaren aldetik balio berezia duten guneak babesteko araubidea.

Naturaren eta paisaiaren aldetik balio berezia duten guneak.

1.- Gune hauek zonakako planoetan eta lurraldearen egitura orokor eta organikoaren planoetan identifikaturiko natur intereseko aldeak eurak dira. (Gorobel mendikatea. Natura 2000 Sarea).

2.- Honela daude kalifikatuta: "Naturaren, paisaiaren eta ekologiaren aldetik balio handia duten aldeak".

3.- Hirigintzako Arau hauen 144. artikuluan adierazten da zeintzuk diren eraikuntzako esku-hartze baimenduak, bai eta baimendutako erabilera eta jarduerak ere.

#### XI. TITULUA.- BABESARI BURUZKO BERARIAZKO LEGERIAN EZARRITAKO MUGEN ETA ZORTASUNEN ERAGINPEAN DAUDEN LURRAK

224. artikulua.- Lur hauen izaera.

1.- Titulu honetan sartzen diren lurrak, Plangintzari buruzko Arautegi honetan ezarri zaizkien babesak eta mugak izateaz gainera, euren kokaera berezia dela-eta, eremu orokorreko lege berariazkoen eraginpean daude.

2.- Horrelako legeetako xedapenak nahitaez bete beharrekoak izango dira arau hauek garatzeko egiten diren plan berezi, plan partzial, urbanizazio proiektu eta xehetasuneko azterlanetan.

225. artikulua.- Urari buruzko legeriaren eraginpeko lurrak.

1.- Alde horiek garatzerakoan edo haietan instalazioak egiterakoan urei buruzko legeria bete behar da, ur-laster, urtegi, aintzira edo urmaeletatik hurbil daudelako.

Alde horietako mugak edo zortasunak zehatz-mehatz azaltzen dira Urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legearen (BOE, 1985eko 189 zenbakia, abuztuaren 8koa), eta zehazki ondokoak dira:

a) Ubide publikoak: arestian aipatutako legearen arabera, ubide publikoen ertzetan zortasun alde izango da, bost (5) metro zabal, erabilera publikorako, eta araudi bidez erregulatuko da.

Halaber, ibaiertz horietan ehun (100) metroko polizia eremua izango da, non lurzoruaren erabilera garatzen diren jardueren baldintzapean egongo den.

- De forma general se establece una franja de protección de cien (100) metros de anchura en torno a las Zonas Arqueológicas que se relacionan en el artículo 136.3 de estas Normas, sin embargo la protección específica para cada uno de ellos será la que les otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, desarrollado en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica.

Será aplicable en las áreas y elementos a los que afecte, la resolución de 4 de junio de 1977 del Viceconsejero del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco, por la que se incoa expediente de Calificación de Bienes a favor de las Zonas Arqueológicas de Ayala.

Las actuaciones constructivas de cualquier tipo que deban realizarse en aquellos ámbitos, se ajustarán al régimen de protección previsto para los Bienes Calificados, en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco. Además y como paso previo, se exigirá la presentación de un proyecto arqueológico ante el órgano competente de la Diputación Foral.

Para todos estos bienes se recuerda que la situación de ruina se regula en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

Una vez resuelto definitivamente el expediente de calificación, en las referidas Zonas será de aplicación inmediata el régimen de protección que aquel deberá incluir por mandato del artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

En las zonas del Suelo No Urbanizable, en donde se localizan túmulos, cuevas, dólmenes o recintos fortificados de interés arqueológico, no se permitirá ninguna actividad que pueda poner en peligro y deteriorar el yacimiento arqueológico, no sólo en lo que a destrucción de estructuras se (tanto las que están puestas al descubierto como las que permanecen ocultas bajo el subsuelo) sino también cualquier actuación que suponga la alteración del orden histórico del depósito arqueológico.

Artículo 223.- Régimen de Protección Espacios de Especial Valor Natural y Paisajístico.

Espacios de Especial Valor Natural y Paisajístico.

1.- Estos espacios coinciden con las zonas de interés naturalístico identificadas en los planos de Zonificación y Estructura General y Orgánica del Territorio. (Sierra Salvada. Red Natura 2.000).

2.- Estos espacios están calificados como "Zona de alto valor naturalístico, paisajístico y ecológico".

3.- Las intervenciones constructivas autorizadas están descritas en el artículo 144 de estas Normas Urbanísticas, así como los usos y actividades autorizados

#### TÍTULO XI.- SUELO AFECTADO POR LAS LIMITACIONES Y SERVIDUMBRES DE LA LEGISLACIÓN ESPECIFICA DE PROTECCIÓN

Artículo 224.- Naturaleza de este suelo.

1.- Se integran en este Título, aquellos suelos que además de las protecciones y limitaciones que les señala esta Normativa de Planeamiento, por sus peculiares circunstancias de ubicación, se ven asimismo, afectados por legislaciones específicas de ámbito general.

2.- Las prescripciones de este tipo de legislaciones, serán de obligatoria observancia en los Planes Especiales, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle redactados a su vez como desarrollo de estas Normas.

Artículo 225.- Suelo afectado por la Legislación de Aguas.

1.- Son aquellas áreas que por su proximidad a cursos de agua, embalses, lagos y/o lagunas, se ven afectadas en su desarrollo o instalación por la legislación de aguas.

Las limitaciones o servidumbres de estas áreas, vienen claramente detalladas en la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, publicada en el BOE número 189 de 8 de agosto de 1985, y son más concretamente las que a continuación se expresan:

a) Cauces públicos: de conformidad con la expresada Ley, los márgenes de los cauces públicos están sujetos a una zona de servidumbre, de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.

Asimismo, los citados márgenes están sujetos a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que el uso del suelo estará condicionado a las actividades que se desarrollen.

b) Urtegi, aintzira eta urmaelak: urtegi, aintzira eta urmaeletatik hurbil dauden eremuak ubide publikoetarako aipatutako muga berak izanen dituzte.

2.- Bai zortasun eremua bai polizia eremua ohiko uholdeetan urak hartzen duen eremurik handienaren mugatik hasita neurtuko dira. Arau hori berdin aplikatuko zaie ubide publikoei zein urtegi, aintzira eta urmaelei.

Bost (5) metroko zortasun zerrendan ezin izanen da inolako eraikin edo itxiturarik egin, horiek jabari publikokotzat hartuko baitira. Lehendik dauden errotak zortasun horretatik salbuetsita daude.

Edozein itxitura, lurzorua saikapena gorabehera, ubide publikoetatik gutxienez 5 metrora jarri beharko da.

EHUN (100) metroko polizia zerrendan beharrezkoa izango da administrazio-baimena izatea. Baimena eskatzean ulean uneko egoeraren eta sor litezkeen eraginaren azterlana aurkeztu beharko da. Zerrenda hori kasuan kasuko kontzesioan edo baimenean ezarritako xedeetarako baino ezin izango da erabili.

226. artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoko kantauri isurialdeko ibai eta erreka ertzak antolatzeke Lurralde Plan Sektorialak ukitzen dituen lurrak.

Lurralde plan sektorial horren eraginpean daude 100 metro zabaleko lur zerrendak, arro hidrografikoetako ur-laster guztien bi ertzetan, eta 200 m zabaleko zerrendak, urtegi ertzetan.

Lurralde plan sektorial horren irizpideak eta arauak errespetatu egin behar dira, batez ere urbanizazio eta eraikuntzen gutxienezko distantziak lur urbanizazinetan (landa-eremuak), hiri lurretan (eremu garatuak) eta lur urbanizagarrietan (hirigintzako garapen berriak).

#### Lurzoru urbanizazina. Arroa.

Urtegiak eta tartekak	C > 100 km <sup>2</sup>	0 m	III. maila
Tartekak	10 < C < 100 km <sup>2</sup>	30 m	II. maila - I. maila
Errekak	1 < C < 10 km <sup>2</sup>	15 m	0 maila
Isurketak	C < 1 km <sup>2</sup>	5 m	00 maila (Urei buruzko Legea)

#### Hiri lurzoru garatuak (eraikinaren atzeraemangunea).

III. maila	12 m (ubidearekin) 16 m (ubiderik gabe).
II. maila	10 m (ubidearekin) 14 m (ubiderik gabe).
I. maila	10 m (ubidearekin) 12 m (ubiderik gabe).
0 maila	10 m (ubidearekin) 12 m (ubiderik gabe).

#### Garapen berriko hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarria.

III. maila	20 m (eraikinaren atzeraemangunea)	8 (10) (urbanizazioaren atzeraemangunea)
II. maila	16 m (eraikinaren atzeraemangunea)	6 (8) (urbanizazioaren atzeraemangunea)
I. maila	12 m (eraikinaren atzeraemangunea)	2 (4) (urbanizazioaren atzeraemangunea)
0 maila	12 m (eraikinaren atzeraemangunea)	2 (4) (urbanizazioaren atzeraemangunea)

(+2 m) ibalietzeko landarearen kontserbazioa, honako hau gertatzen den kasuetan:  
"ondo kontserbatutako landaredia".

227. artikulua.- Lurraldeko azpiegituren babesari eta zortasunari buruzko legeriaren eraginpeko lurrak.

Lurraldeko azpiegitura mota hauek biltzen ditu.

a) Errepideak: errepide eta bideetan edo haiekin muga duten lurretan edo haien eraginpeko eremuan eraikuntzak, instalazioak, zuhaitz mozketak eta zuhaitz landaketak egiten direnean, ekainaren 25eko 20/1996 Foru Arauan eta otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauan ezarritako gutxienezko distantziak eta baldintzak bete beharko dira.

b) Trenbideak: trenbideen alboetan trenbidetik hogeita (20) metrora baino hurbilago proiektatzen diren eraikuntzak, urbanizazio obrak, lur mugimenduak, landaketak eta abarrekotako obra guztiak 1877ko azaroaren 23ko Legean ezarritakoari lotuta egongo dira.

Trenbidearen bi alboetan, hiru (3) metro zabaleko zerrendan hormak edo hesiak eraiki ahal izango dira soilik; ezin izango da eraiki horma horietara irekidura edo irteera duen fatxadarik.

Trenbideko ezpondaren behealdeko lerrotik, lubakiaren goiko lerrotik eta arekaren kanpo-ertzetik neurtuko dira distantziak. Horrelakorik ezean, trenbidearen kanpo-erretik metro eta erdira marraztutako lerrotik neurtuko dira distantziak.

c) Goi-tentsioko lineak: goi-tentsioko linea elektrikoaren inguruetan eraikuntzak, instalazioak, zuhaitz landaketak eta abarrekotako egiten direnean, 1966ko martxoaren 18ko Legean eta Goi Tentsioko Aireko Lineei buruzko 1968ko azaroaren 28ko Araudian ezarritako mugak eta zortasunak izango dira.

b) Embalses, lagos y lagunas: las áreas próximas a embalses, lagos y lagunas, estarán sujetas a las mismas restricciones que las señaladas para los cauces públicos.

2.- Tanto la zona de servidumbre como la de policía, estará contada a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, entendiéndose dicha circunstancia aplicable, tanto a los cauces públicos como a los embalses, lagos y lagunas.

En la franja de servidumbre de cinco (5) metros, no podrá edificarse construcción o cierre de ningún tipo, ya que estos serán considerados de dominio público, quedando exentos de esta servidumbre los molinos ya existentes.

Todo tipo de cierre, al margen de clasificación de suelo, deberá tener un retiro mínimo respecto de los cauces públicos de 5 metros.

En la franja de policía de cien (100) metros, se precisa autorización administrativa, solicitada con estudio de la situación existente e impactos previsibles, limitándose la utilización de la misma por lo establecido en la concesión o autorización correspondiente

Artículo 226. Suelo Afectado por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica.

El ámbito de afección del P.T.S. está constituido por el conjunto de las franjas de suelo de 100 m de anchura, situadas a cada lado de la totalidad de los cursos de agua de las cuencas hidrográficas, así como las franjas de 200 m de anchura situadas en el entorno de sus embalses.

Los criterios y la normativa específica del P.T.S. deberán ser respetados particularmente los retiros mínimos de la urbanización y edificación en suelo no urbanizable (ámbitos rurales), suelos urbanos (ámbitos desarrollados) y suelos urbanizables (nuevos desarrollos urbanísticos).

#### Suelo No Urbanizable Cuenca.

Embalses y tramos	C > 100 Km <sup>2</sup>	0 m	Nivel III
Tramos	10 < C < 100 Km <sup>2</sup>	30 m	Nivel II - Nivel I
Arroyos	1 < C < 10 Km <sup>2</sup>	15 m	Nivel 0
Esorrentias	C < 1 Km <sup>2</sup>	5 m	Nivel 00 (Ley de Aguas)

#### Suelos Urbanos Desarrollados (Retiro de la edificación).

Nivel III.	12 m (con encauzamiento)	16 m (sin encauzamiento).
Nivel II	10 m (con encauzamiento)	14 m (sin encauzamiento).
Nivel I	10 m (con encauzamiento)	12 m (sin encauzamiento).
Nivel 0	10 m (con encauzamiento)	12 m (sin encauzamiento).

#### Suelo Urbano de nuevo desarrollo y Suelo Urbanizable.

Nivel III	20 m (retiro edificación)	8 (10) (retiro urbanización)
Nivel II	16 m (retiro edificación)	6 (8) (retiro urbanización)
Nivel I	12 m (retiro edificación)	2 (4) (retiro urbanización)
Nivel 0	12 m (retiro edificación)	2 (4) (retiro urbanización)

(+2 m) conservación de vegetación de ribera en casos de coincidencia con "vegetación bien conservada".

Artículo 227.- Suelo afectado por la Legislación sobre protección y servidumbre de infraestructuras del territorio.

Abarca los siguientes tipos de infraestructuras del territorio.

a) Carreteras: las edificaciones, instalaciones, y talas o plantaciones de árboles que se pretendan realizar a lo largo de las carreteras y caminos, o sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores y deberán cumplir los requisitos previstos en la Norma Foral 20/1996 de 25 de junio y Norma Foral 6/1995 de 13 de febrero.

b) Ferrocarriles: las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierra, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de veinte (20) metros a cada lado de las vías férreas, estarán sujetas a la Ley de 23 de noviembre de 1877.

En una zona de tres (3) metros a uno y otro lado del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas a la misma.

Las distancias se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de la cuneta. A falta de ésta, se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

c) Líneas de Alta Tensión: las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, etc., que se intenten situar en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las limitaciones y servidumbres contempladas en la Ley de 18 de marzo de 1966, así como en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.

Energia elektrikoari dagozkion bide-zortasunek ez dute eragotziko ukitutako lurren erabilera. Lur horietan hesiak jarri ahal izango dira, baita laborantzarako erabili eta eraikinak egin ere, behar diren mugak gainditu gabe.

Landa-guneetatik edo interesekoak nahiz babes berezikoak diren eremuen inguruetatik igarotzen diren linea elektrikoak lurpekoak izango dira.

d) Harrobiak: mea ateratzeko ustiategiek, zeru zabalekoak nahiz lurpekoak izan, urriaren 15eko 2.994/1982 Errege Dekretuan ezarritako mugak eta zortasunak izango dituzte. Horrela, bada, harrobiak ustiatzeko lizentzia guztietan aurreikusi beharko da inguru naturalaren lehengoratzeara. Ustiatzeirako lizentzia eskatzen denean ingurumena lehengoratzeko proiektua aurkeztu beharko da eskabidearekin batera.

Ustiapen-lizentzia jada indarrean dagoen kasuetan, harrobiak oraindik hartu ez duen ingurua lehengoratzeko proiektua aurkeztuko da, Arau hauek onesten direnetik urtebeteko epea igaro aurretik.

Ustiapenerako kontzesio guztietan, berariaz kontzesio-hartzaileari betebeharrak ezarriko zaizkio: jarduerari uzten dihonean paisaia naturala lehengoratzeara, lubaki, ezponda eta abarrekoko ezabatuz, eta instalazioen hondakindegia leku egokietan kokatzea, paisaiari eta inguruko oreka naturalari kalterik egiten ez dieten lekuetan alegia.

e) Gasbideak: gas erregaiak banatzeko sareen inguruetan erakuntzak eta bestelako instalazioak egiten direnean, sektorean indarra duten arauetan ezarritako mugak eta zortasunak izango dira.

#### LURZORU URBANIZAEZINEKO LANDA-GUNEAK

Errepide eta bideen babes herriak zeharkatzen dituzten tartetan.

(Bidearen ardatzerainoko distantziak, besterik adierazi ezean).

N. Rural	Carretera	IMD (2001)	Cierre de parcela	Linea de edificación
Aguinaga	A-4613	140	8,50	11,50
Añes	A-3630	8,50	25 (E ertza)	
	Landa-bidea		(Gutx. 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)
Etzegoien	Landa-bidea	(Gutxienez 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)	
Lejarzo	A-4622	40	8,50	11,50
Luxo	A-4619	169	8,50	11,50
Llanten(Petiz auzoa)	Landa-bidea	(Gutx. 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)	
Llanten(Inorza auzoa)	A-3634	272	8,50	25 (E ertza)
Madaria	A-4615	220	8,50	11,50
Maroño	A-4612	220	8,50	11,50
Jauregi auzoa	Landa-bidea	(Gutx. 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)	
Menoio	A-4618	184	8,50	11,50
Olabezar	A-4609	930	8,50	13,50
Kexaa	A-3626	324	8,50	25 (E ertza)
Salmantón	A-4614	52	8,50	11,50
Sojo	A-4624	304	8,50	11,50
Zuaza (Zerrabe auzoa)	A-3641	985	8,50	25 (E ertza)

\* Landa-bideetan Udalak lurzatiaren itxura definituko du aurreko mugaren gainean, ardatzetik 3,50 m-ra gutxienez. Kasu horretan eraikuntza-lerroa lehendik dagoen jabari publikotik 3 m-ra egongo da.

#### HIRI LURZORUKO LANDA-GUNEAK.

Errepide eta bideen babes herriak zeharkatzen dituzten tartetan.

(Bidearen ardatzerainoko distantziak, besterik adierazi ezean).

Landa-gunea	Errepidea	IMD (2001)	Lurzatiaren itxurak	Eraikuntza-lerroa
Beotegi	A-4620	89	8,50	25 (E ertza)
Izoria	Landa-bidea	(Gutxienez 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)	
	A-3618	880	8,50	25 (E ertza)
	A-624	2.953	8,50	25 (E ertza)
Menagarai	A-4620	89	8,50	11,50
	Landa-bidea	(Gutxienez 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)	
Murga	A-3622 (*)	2.000	14	17
	Landa-bidea	(Gutxienez 3,50 ardatzera)	3 m (jabari publikotik)	
Retes de Llanten	A-3630	140	8,50	11,50
	A-3641 (*)	985	8,50	13,50
Zuaza	U.E.1.	8,50	8,50	25 (E ertza)
	A-3624	8,50	8,50	25 (E ertza)

Las servidumbres de paso de energía eléctrica, no impiden la utilización de los predios afectados, los cuales podrán cercarse, cultivarse o construirse con las limitaciones correspondientes.

Las líneas eléctricas que atraviesan núcleos rurales o zonas adyacentes a áreas de interés o de especial protección, deberán ser subterráneas.

d) Canteras: las explotaciones, tanto a cielo abierto como subterráneas de extracción de mineral, deberán sujetarse a las limitaciones y servidumbres contempladas en el Real Decreto 2.994/1982 de 15 de octubre. En su virtud, toda licencia de explotación de canteras, deberá prever la restauración del espacio natural sobre el que se asienta, por lo que la solicitud de explotación deberá ir acompañada de un Proyecto de Restauración Ambiental.

En las licencias de explotación ya en curso, se presentará un Proyecto de Restauración, para el espacio de la misma aún por ocupar, en el plazo de un (1) año a partir de la aprobación de las presentes Normas.

Toda concesión de explotación, deberá contener la obligación expresa del concesionario de restituir el paisaje natural suprimiendo taludes, terraplenes, etc., al momento de cesar en dicha actividad, así como la localización de los vertederos de dichas instalaciones, que deberán ubicarse en lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural de mismo.

e) Gaseoductos: las construcciones y además instalaciones que se pretenda realizar en las proximidades de las redes de distribución de combustibles gaseosos, deberán sujetarse a las limitaciones y servidumbres contempladas en la normativa sectorial vigente

#### NÚCLEOS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Protección de carreteras y caminos en travesías de población.

(Distancias referidas al eje del vial, salvo anotación particular).

N. Rural	Carretera	IMD (2001)	Cierre de parcela	Linea de edificación
Aguinaga	A-4613	140	8,50	11,50
Añes	A-3630	8,50	25 (Arista E)	
	Camino rural		(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb)
Etzegoien	Camino rural	(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb)	
Lejarzo	A-4622	40	8,50	11,50
Lujo	A-4619	169	8,50	11,50
Llanten (B° Petiz)	Camino rural	(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb)	
Llanten (B° Inorza)	A-3634	272	8,50	25 (Arista E)
Madaria	A-4615	220	8,50	11,50
Maroño	A-4612	220	8,50	11,50
B° Jauregui	Camino rural	(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb)	
Menoio	A-4618	184	8,50	11,50
Olabezar	A-4609	930	8,50	13,50
Quejana	A-3626	324	8,50	25 (Arista E)
Salmantón	A-4614	52	8,50	11,50
Sojo	A-4624	304	8,50	11,50
Zuaza (B° Cerrabe)	A-3641	985	8,50	25 (Arista E)

\* En los caminos rurales el Ayuntamiento definirá el cierre de parcela sobre el lindero frontal, con un mínimo de 3,50 m al eje. La línea de edificación se fija en este caso a 3 m desde el Dominio Público existente.

#### NÚCLEOS RURALES EN SUELO URBANO.

Protección de Carreteras y Caminos en travesías de población.

(Distancias referidas al eje del vial, salvo anotación particular).

N. Rural	Carretera	IMD (2001)	Cierre de parcela	Linea de edificación
Beotegi	A-4620	89	8,50	25 (Arista E)
Izoria	Camino rural	(Min. de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb)	
	A-3618	880	8,50	25 (Arista E)
	A-624	2.953	8,50	25 (Arista E)
Menagarai	A-4620	89	8,50	11,50
	Camino rural	(Mínimo de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb)	
Murga	A-3622 (*)	2.000	14	17
	Camino rural	(Mínimo de 3,50 al eje)	3 m (desde Dom. Púb)	
Retes de Llanten	A-3630	140	8,50	11,50
	A-3641 (*)	985	8,50	13,50
Zuaza	U.E.1.	8,50	8,50	25 (Arista E)
	A-3624	8,50	8,50	25 (Arista E)



## HIRIGUNEAK

Arespalditza	A-624	2.953	16,50	19,50
	A-3622 (*)	2.000	14	17
	A-3624	140	8,50	11,50
Luiaondo	A-625	-	-	-
	(Ingurab.)	9822	-	-
	Landa-bidea (Gutxienez 3,50 ardatzeraino)	-	3 m (jabari publikotik)	-

\* Landa-bideetan Udalak lurzatiaren itxitura definituko du aurreko mugaren gainean, ardatzetik 3,50 m-ra gutxienez. Kasu horretan eraikuntza-lerroa lehendik dagoen jabari publikotik 3 m-ra egongo da.

\* A-3622 errepedean ibilbide biguna – bidegorria behar bezala babesteko, L motako sekzioa aukeratu da.

\* IMD – 1.000 gainditzen bada, K sekzioa aukeratu da.

Bide-komunikazioen babes eremua.

Lurzoru urbanizaezina. Ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua.

## ERREPIDEETARAINOKO TARTEAK

\* Ukipen eremua. (Kanpoko ertzetik).

100 m (kanpoko ertzetik neurtuta) autobide, autobia, abiadura handiko errepede, ingurabide eta saihebidetaraino.

50 m gainerako errepedetaraino.

6 m landa-bideen sareari atxikitako bideetaraino.

\* Eraikuntza-lerroa. 20/1990 Foru Araua (kanpoko ertzetik).

Otsailaren 13ko 6/1995 Foru Araua.

Saihebidetarako (Luiaondo). 100 m

Autobide eta autobia sarea 50 m

Oinarrizko sarea. 25 m

Eskualdeko sarea: 25 m

Toki sarea: 25 m

Auzoetako sarea: 25 m

Landa-bideak: 8 m

Landa-gune eta hiri eremu guztietan, oro har, ondoko arauak beteko dira:

- Zerbitzuen hodi guztiak (hornidura, saneamendua, komunikazioak etab.), foru sareko errepedeen ondotik doazen tartetean, Zerbitzu Orokorren Linean sartu beharko dira, Arabako Lurralde Historikoko errepedei buruzko ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauan ezarritakoaren arabera. Linea hori lau metro zabaleko zerrenda da, kanpoko ertza zortasun eremuaren mugan duena.

- Ezin izango da sarbide berririk egin errepedetara. Errepedeen mugakide diren lekuetan lehendik dauden sarbideak erabiltzeko soluzioak jarri beharko dira, guneen barruko bideekin bat eginez. Beti ere Foru Aldundiko Herri Lan eta Garraio Sailaren onespina beharko da errepedeen mugakide diren eremuetarako sarbideetarako.

## XII. TITULUA.- INDUSTRIEK SANEAMENDU SARE OROKORRERA ISURKETAK EGITEKO BALDINTZAK

228. artikulua.- Industriek saneamendu sare orokorrera isurketak egitea.

Isurketak egiteko baldintza hauek bete beharko dira:

- Enpresa bakoitzak isurketaren adierazpena egin beharko du eta erakunde eskudunak baimena emango dio bere jardueraren ondorioz sortzen diren hondakin urak herriko ur sarera isurtzeko.

Kutsaturik egon daitezkeen guneen drainatzeak jarduerako isurketatzat joko dira.

- Kutsaturik ez dauden guneak drainatzen direnean, ura isurtzeko ez da beharrezkoa izango sare nagusira isurketak egiteko baimena izatea.

- Jarduera bakoitzak hartune bakarra izango du hondakin urak sare nagusira isurtzeko. "Kontrol-kutxeta" izeneko kutxeta jarriko da hartune horretan.

- Sare nagusira egiten diren isurketek indarra duten arau berriazkoetan ezarritako baldintzak eta gehieneko ezaugarriak izan beharko dituzte.

## NÚCLEOS URBANOS

Arespalditza	A-624	2.953	16,50	19,50
	A-3622 (*)	2.000	14	17
	A-3624	140	8,50	11,50
Luiaondo	A-625	-	-	-
	(Circunval.)	9822	-	-
	Camino rural (Mínimo de 3,50 al eje)	-	3 m (desde Dom. Púb)	-

\* En los caminos rurales el Ayuntamiento definirá el cierre de parcela sobre el lindero frontal, con un mínimo de 3,50 m al eje. La línea de edificación se fija en este caso a 3 m desde el Dominio Público existente.

\* Para una adecuada protección de la ruta blanda – bidegorri a lo largo de la A-3622 se adopta la sección tipo L.

\* En el caso de superar el I.M.D. – 1.000, se adoptará la sección tipo K.

Zonas de Protección de las Comunicaciones Viarias.

Suelo No Urbanizable. Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

## DISTANCIAS A CARRETERAS.

\* Zona de Afección. (Desde arista exterior).

100 m (desde arista exterior) autopistas, autovías, vías rápidas, circunvalación y variantes.

50 m. Resto de carreteras.

6 m. Caminos inscritos en la red de caminos rurales.

\* Línea de edificación. Norma Foral 20/1990 (Desde arista exterior).

Norma Foral 6/1995 de 13 de febrero.

Variantes (Luiaondo) 100 m

Red de autopistas y autovías 50 m

Red Básica. 25 m

Red Comarcal: 25 m

Red Local: 25 m

Red Vecinal: 25 m

Caminos rurales: 8 m

Aplicable a todos los núcleos rurales y ámbitos urbanos, con carácter general se cumplirá lo siguiente:

- Todas las canalizaciones de servicios (abastecimiento, saneamiento, comunicación, etc.) deberán disponerse, en aquellos tramos en que su trazado discorra junto a una carretera de la Red Foral, por la Línea de Servicios Generales, de acuerdo con la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Dicha zona corresponde con una franja de cuatro metros de anchura cuyo borde exterior coincide con el límite de la Zona de Servidumbre.

- No podrán disponerse nuevos accesos a las carreteras, debiendo resolverse los accesos a los ámbitos que lindan con las mismas desde accesos actualmente existentes, a través de la vialidad interior de los núcleos. En todo caso, los accesos a los ámbitos colindantes con las carreteras deberán ser aprobados por el Departamento de Obras Públicas y Transportes de esta Diputación Foral.

## TÍTULO XII.- CONDICIONES PARA VERTIDOS INDUSTRIALES A LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO

Artículo 228.- Vertidos industriales a la Red General de Saneamiento.

Para el vertido se establecen las siguientes condiciones:

- Cada entidad industrial, deberá realizar una declaración de vertido y el Organismo Competente autorizará verter en la red comunal las aguas residuales que genere como consecuencia de su actividad.

Se consideran como vertidos de la actividad los drenajes de áreas que potencialmente puedan estar contaminadas.

- Los desagües de drenajes de áreas potencialmente no contaminadas, no requerirán autorización de vertidos en la red general.

- Cada actividad deberá tener una única conexión de las aguas residuales a la red general. En dicha conexión se situará la arqueta que se denomina "Arqueta de Control".

- Los vertidos a la red general deberán cumplir las condiciones y características máximas que se establezcan en la normativa específica vigente.

- Debekaturik dago honelako hondakin likidoak isurtzea: olioak, olioen emultsioak, taladrinak, metalen azaleko tratamenduetako edozein motatako hondar-bainuak, pintatzeko kabinetako hobiak hustean isurtzen diren esekidurako pinturak eta abar.

- Baimendutako isurketaren ezaugarriak aldatzen badira, hala nola bolumena, gehieneko emaria edo isurketaren kalitatea, idatziz baimena eskatu beharko zaio saneamendu sare orokorra kontrolatzeko eskumena duen erakundeari, isurtzeko baimenaren baldintzak aldatu ditzan, ezaugarri berriak aztertu ondoren.

- Sarera joango diren isuri guztiak dekantazio eta digestio putzutik pasatu behar dira, "kontrol-kutxeta"ra heldu aurretik. Putzu horren bolumen erabilgarria egunean kontsumitzen den ur bolumena bera izango da. Gutxienez urtean behin kendu beharko dira putzuaren hondoko lohiak eta ur gaineko hondarrak.

- Jarduera guztietan, sarera doazen isurien "kontrol-kutxeta" erraz iristen den lekuan egongo da eta garbi edukiko da. Irteerako emaria eroso neurtu eta laginak hartu ahal izateko moduan egin beharko da kutxeta hori.

- Industri jardueran edozein gorabehera gertatu eta ohiz kanpoko isurketa egiten bada, baimenduta ez dagoena eta araztegiaren funtzionamendua arriskuan jar dezakeena, lehenbailehen emango zaio horren berri saneamendu sare orokorra kontrolatzeko eskumena duen erakundeari, jakitun egon dadin eta behar diren neurriak har ditzan.

- Se prohíbe, expresamente, el vertido de líquidos residuales, tales como: aceites, emulsiones de aceites, taladrinas, cualquier tipo de baño residual de tratamiento superficial de metales, pinturas en suspensión al vaciar los fosos de las cabinas de pintado, etc.

- La modificación de las características del vertido autorizado, tales como volumen, caudal punta o calidad del vertido, etc., se deberá solicitar, por escrito, al organismo competente del control de la red general de saneamiento, para que, previo estudio de los mismos, establezca las nuevas condiciones de la autorización del vertido.

- Todos los vertidos a la red, deberán disponer de un foso de decantación y digestión, antes de la "Arqueta de Control". El volumen útil de dicho foso será igual al volumen diario de agua que se consume. Los lodos y flotantes que retenga dicho foso, deberán limpiarse, como mínimo una vez al año.

- Todas las actividades deberán tener fácilmente accesible y en perfecto estado de limpieza la "Arqueta de Control" del vertido a la red, ejecutada de tal forma, que permita una cómoda forma de aferrar el desagüe y tomar muestras del mismo.

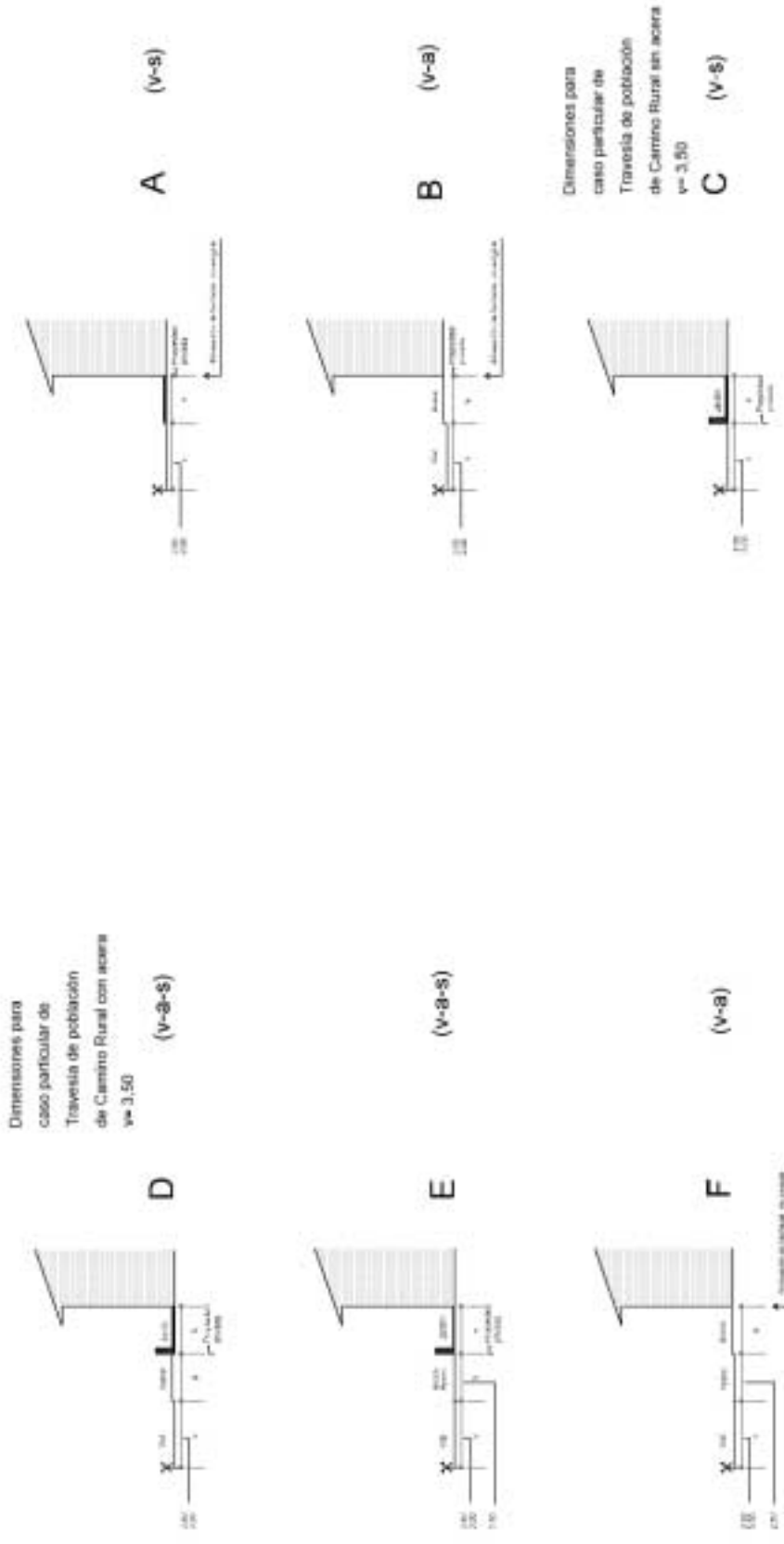
- Cualquier eventualidad que pudiera ocurrir en la actividad industrial y que conlleve la producción de un vertido diferente al usual autorizado y que pueda poner en riesgo el funcionamiento normal de la planta depuradora, deberá tramitarse lo antes posible al organismo competente del control de la red general de saneamiento, para que tenga conocimiento y adopte las medidas oportunas.

#### TESTU BATEGINAREN BEHIN BETIKO ONESPENA – 2005EKO ABENDUA BIZITEGIEN ZENBATEKOTZEA - DENTSITATEAK

LUIAONDO	AZAL. H*	ETXEB. H*-KO	ETXEB. BERRIAK	ETXEB. GUZTIRA	ORAINGO ETXEB.	ARAUBIDEA	ERAIK. m2/m2	BIZITEGI ER. ERAIK. AZAL.
Luiando 1PP	2,09	42	82	88	6	%25 BOE	0,42	8.778,00
Luiando 2 PP	1,91	42	80	80	0	%25 BOE	0,42	8.022,00
U.E.1	0,51	55	28	28	0		0,60	3.085,00
U.E.2	0,47	45	21	21	0		0,51	2.380,00
U.E.3	0,13	16	2	2	0		0,32	400,00
U.E.4	1,54	9	13	14	1		0,25	3.842,50
U.E.5	1,00	28	28	28	0		0,36	3.600,00
U.E.6	0,31	68	21	21	1		0,77	2.380,00
		<b>Guztira</b>	<b>275</b>		<b>Guztira</b>	<b>41,00</b>		
ARESPALDITZA	AZAL. H*	ETXEB. H*-KO	ETXEB. BERRIAK	ETXEB. GUZTIRA	ORAINGO ETXEB.	ARAUBIDEA	ERAIK. m2/m2	BIZITEGI ER. ERAIK. AZAL.
Arespalditza 1 PP	2,24	17,86	40	40	0	%20 BPA	0,35	7.840,00
Arespalditza 2 PP	1,33	30,07	40	40	0	%100 BOE	0,25	3.824,00
Arespalditza 1 PP	1,19	26,90	32	32	0	20% BPA	0,26	3.658,00
U.E.1	0,16	25,00	4	4	0		0,30	480,00
U.E.2 Etx.-ekip.	0,81	24,69	19	20	3	%30 BPA	0,43	3.493,00
U.E.3	0,59	32,20	18	19	1		0,48	2.820,00
U.E.4 Atxat. jaur.	0,91	13,19	0	12	2	P.Difer.		3.040,00
U.E.5.	0,24	33,33	8	8	0	%100 BPA	0,37	900,00
U.E.6 La Llana	0,47	17,02	8	8	0		0,33	1.600,00
U.E.7	0,11	20,00	2	2			0,30	300,00
		<b>Guztira</b>	<b>171</b>		<b>Guztira</b>	<b>%68</b>		
Guziesko P. Ber.				19	11	Familia bak. D. tx.	0,25	
MENAGARAI	AZAL. H*	ETXEB. H*-KO	ETXEB. BERRIAK	ETXEB. GUZTIRA	ORAINGO ETXEB.	ARAUBIDEA	ERAIK. m2/m2	ERAIK. AZAL.
San Pedro PP	4,86	10	48	49	1		0,25	12.150,00
U.E.1	1,30	9	0	12		P.Difer.	0,20	2.600,00
U.E.2	0,35	11	0	4		P.Difer.	0,20	700,00
		<b>Guztira</b>	<b>48</b>	Luiando-Aresp.-Menag.	<b>Guztira</b>	<b>494</b>		
Beotegi PP	4,08	7,00	33	29	0		0,20	8.160,00
Murga PP	3,32	7,00	27	23	0		0,20	6.640,00
Herrigunea		Oraingo etxeb.	P. Partziala	Zuz. jar.	P. Partziala	Etxeb. guztira	Er. teorikoa	Diferentzia
Beotegi		12,00		4,00	29,00	45,00	24,00	21,00
Izoria		33,00		11,00		44,00	66,00	
Menagarai		37,00		10,00		47,00	74,00	
Murga		23,00	13,00	5,00	23,00	64,00	46,00	18,00
Retes Llanteno		18,00		9,00		27,00	36,00	-9,00
Zuaza		14,00	17,00	8,00		39,00	28,00	11,00
50 + 494	<b>Udalerrian, guztira</b>	<b>544,00</b>		Konp. C.D. Laudioko LPP	172 464		<b>Guztira (+)</b>	<b>50,00</b>
<b>B.P.Araubidea</b>		<b>109,00</b>		<b>Guztira</b>	<b>636</b>			

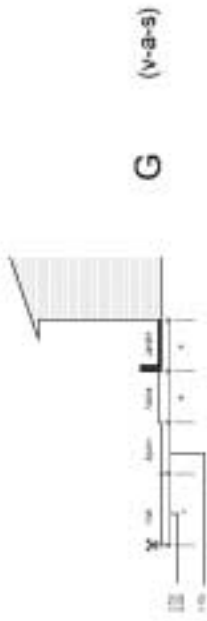
## APROBACIÓN DEFINITIVA TEXTO REFUNDIDO DICIEMBRE 2.005. CUANTIFICACION RESIDENCIAL - DENSIDADES

LUIAONDO	SUP. Hª	VIV / Hª	VIV.NUEVA	VIV. TOTAL	VIV. EXIST.	RÉGIMEN	EDIF. M2/M2	USO RESID. SUP. CONST.
P.P. Luyando 1	2,09	42	82	88	6	25% V.P.O	0,42	8.778,00
P.P.Luyando 2	1,91	42	80	80	0	25% V.P.O	0,42	8.022,00
U.E.1	0,51	55	28	28	0		0,60	3.085,00
U.E.2	0,47	45	21	21	0		0,51	2.380,00
U.E.3	0,13	16	2	2	0		0,32	400,00
U.E.4	1,54	9	13	14	1		0,25	3.842,50
U.E.5	1,00	28	28	28	0		0,36	3.600,00
U.E.6	0,31	68	21	21	1		0,77	2.380,00
<b>Total</b>			<b>275</b>		<b>Total</b>	<b>41,00</b>		
RESPALDIZA	SUP. Hª	VIV / Hª	VIV.NUEVA	VIV. TOTAL	VIV. EXIST.	RÉGIMEN	EDIF. M2/M2	USO RESID. SUP. CONST.
P.P.Respalditza 1	2,24	17,86	40	40	0	20% R.P.P.	0,35	7.840,00
P.P. Respalditza 2	1,33	30,07	40	40	0	100% V.P.O.	0,25	3.824,00
P.P. Respalditza 3	1,19	26,90	32	32	0	20% R.P.P.	0,26	3.658,00
U.E. 1	0,16	25,00	4	4	0		0,30	480,00
U.E.2 Equipto-viv.	0,81	24,69	19	20	3	30% R.P.P.	0,43	3.493,00
U.E.3	0,59	32,20	18	19	1		0,48	2.820,00
U.E.4 P. Acha	0,91	13,19	0	12	2	P.Diferenciado		3.040,00
U.E.5.	0,24	33,33	8	8	0	100% R.P.P.	0,37	900,00
U.E.6 La Llana	0,47	17,02	8	8	0		0,33	1.600,00
U.E.7	0,11	20,00	2	2			0,30	300,00
<b>Total</b>			<b>171</b>		<b>Total</b>	<b>68%</b>		
P.Esp. Guziesko				19	11	Unif. Baja D.	0,25	
MENAGARAI	SUP. Hª	VIV / Hª	VIV.NUEVA	VIV. TOTAL	VIV. EXIST.	RÉGIMEN	EDIF. M2/M2	SUP. CONST.
P.P. San Pedro	4,86	10	48	49	1		0,25	12.150,00
U.E.1	1,30	9	0	12		P.Diferenc.	0,20	2.600,00
U.E.2	0,35	11	0	4		P.Diferenc.	0,20	700,00
<b>Total</b>			<b>48</b>	Luiaondo-Resp.-Menag.	<b>Total</b>	<b>494</b>		
P.P. Beotegui	4,08	7,00	33	29	0		0,20	8.160,00
P.P. Murga	3,32	7,00	27	23	0		0,20	6.640,00
Nucleo Urbano		Viv. Exist.	P. Parcial	Act. Directa	P.Parcial	Viv. Total	C. Teorico	Diferencia
Beotegi		12,00		4,00	29,00	45,00	24,00	21,00
Izoria		33,00		11,00		44,00	66,00	
Menagarai		37,00		10,00		47,00	74,00	
Murga		23,00	13,00	5,00	23,00	64,00	46,00	18,00
Retes Llanteno		18,00		9,00		27,00	36,00	-9,00
Zuaza		14,00	17,00	8,00		39,00	28,00	11,00
50 + 494	<b>Total Municipio</b>	<b>544,00</b>		Comp. C.D. P.T.P. Llodio	172 464		<b>Total (+)</b>	<b>50,00</b>
R.P.Pública.		<b>109,00</b>		<b>Total</b>	<b>636</b>			



\* En cualquier caso podrá procederse al ensanche.  
 (En cualquier caso podrá procederse al ensanche.)

\* En cualquier caso podrá procederse al ensanche.  
 (En cualquier caso podrá procederse al ensanche.)



Travesía de población  
Red vecinal  
y red local  
IMD<500



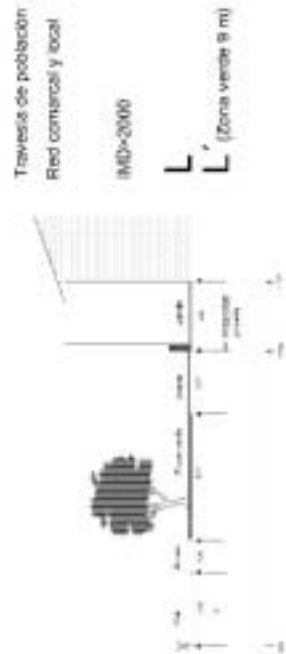
\*En muchos casos podrá presentarse del tamaño.  
Los árboles locales usualmente cubren las zonas de acera y veredas.



Travesía de población  
Red local  
500<IMD<1000

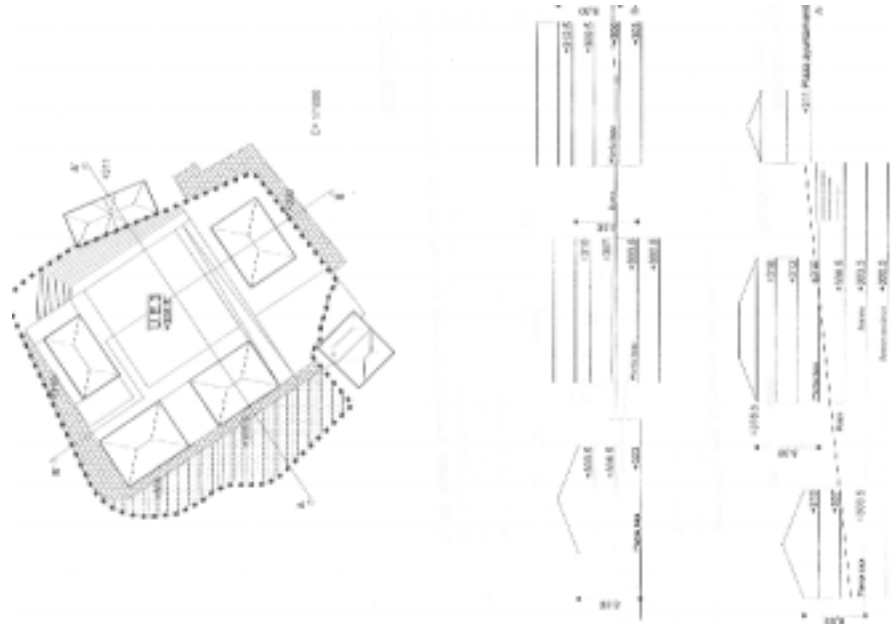


Travesía de población  
Red local  
1000<IMD<2000



Travesía de población  
Red comercial y local  
IMD>2000  
L  
L' (Zona verde 8 m)

\*En muchos casos podrá presentarse del tamaño.  
Los árboles locales usualmente cubren las zonas de acera y veredas.



## II ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA II

### Udalak

#### ARRAZUA-UBARRUNDIA

1.000

Arrazua-Ubarrundiako Udalak Diru-laguntzen eta Laguntzen Ordenantza Orokorraren behin betiko onarpenari buruzko iragarkia argitaratu zuen Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (2006ko otsailaren 13a, 18 zenbakia). Iragarki horretan huts bat antzeman denez gero, zuzendu egiten da ondoren.

Aurkibidean ondokoa dioen lekuan: "Barrundiako Udala".

Honakoa esan behar du: "Arrazua-Ubarrundiako Udala".

Vitoria-Gasteiz, 2006ko otsailaren 14a.- Administrazio Kudeaketa Zerbitzuaren burua, EMILIO ORTÍZ PALACIOS.

#### ARRAZUA-UBARRUNDIA

1.001

Arrazua-Ubarrundiako Udalak 2006ko aurrekontu orokorraren behin betiko onarpenari buruzko iragarkia argitaratu zuen Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (2006ko otsailaren 10a, 17 zenbakia). Iragarki horretan huts bat antzeman denez gero, zuzendu egiten da ondoren.

Aurkibidean eta iragarkian ondokoa dioen lekuan: "Barrundiako Udala".

Honakoa esan behar du: "Arrazua-Ubarrundiako Udala".

Vitoria-Gasteiz, 2006ko otsailaren 14a.- Administrazio Kudeaketa Zerbitzuaren burua, EMILIO ORTÍZ PALACIOS.

### Ayuntamientos

#### ARRAZUA-UBARRUNDIA

1.000

Advertida errata en el sumario por la inserción del anuncio del Ayuntamiento de Arrazua-Ubarrundia, relativo a la aprobación definitiva de la Ordenanza General de Subvenciones y Ayudas, publicado en el número 18 del B.O.T.H.A., de fecha 13 de febrero de 2006, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

Donde dice en el sumario: "Ayuntamiento de Barrundia"..

Debe decir: "Ayuntamiento de Arrazua-Ubarrundia".

Vitoria-Gasteiz, a 14 de febrero de 2006.- El Jefe del Servicio de Gestión Administrativa, EMILIO ORTÍZ PALACIOS.

#### ARRAZUA-UBARRUNDIA

1.001

Advertida errata en el sumario e inserción del anuncio del Ayuntamiento de Arrazua-Ubarrundia, relativo a la aprobación definitiva Presupuesto General 2006, publicado en el número 17 del B.O.T.H.A., de fecha 10 de febrero de 2006, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

Donde dice en el sumario y anuncio: "Ayuntamiento de Barrundia".

Debe decir: "Ayuntamiento de Arrazua-Ubarrundia".

Vitoria-Gasteiz, a 14 de febrero de 2006.- El Jefe del Servicio de Gestión Administrativa, EMILIO ORTÍZ PALACIOS.