

Lehendakaritza Saila**Otxandioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Arauemailea.**

Garraio eta Hirigintza Sailaren uztailaren 6ko 727/2009 Foru Aginduaren bidez Otxandioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, BHI-001/2009-P05-EIA espediente, behin betiko onartu zen eta agiria diligentziatu, onartutako hirigintza arautegia artxibatu eta argitaratzeko, zuzenketa batzuk egin beharra ezarri zen, Toki Araubidearen Oinarriak araupetzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikulua eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65. artikulua ondo erretarako. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, arautegia argitaratuko da.

Bilbon, 2013ko otsailaren 5ean.—Lehendakaritzako foru diputatua, Unai Rementería Maiz

OTXANDIOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN TESTU ARAUEMAILEA**1. XEDAPEN OROKORRAK****1.1. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN XEDEA, EDUKIA, HEDADURA-ESPARRUA ETA ALORRAK****1. artikulua.—Xedea**

Otxandio udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen xedea da gaur egun indarrean dauden arau subsidiarioak berrikustea, Otxandioren hiri-antolamendua berraztertu nahi baita.

Otxandioko plangintzaren eta egikaritze-, urbanizatzeko- eta eraikitze-lan guztien prozesua arautzeko balioko du Hiri Antolamendurako Plan Orokorra.

Kontuan hartu behar da arau hauetan Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (LHL) aipatzen denean 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeari egiten zaiola erreferentzia, edo Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean zegoen lurzoru eta hirigintzaren antolamendu juridikoari, hala badagokio.

2. artikulua.—Edukia

Otxandio udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra agiri hauek osatzen dute:

- Informazioaren laburpena.
- Memoria.
- Hirigintza-arauak.
- Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana.
- Egiturazko antolamenduaren planoak.
- Antolamendu xehatuaren planoak.
- Ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioa (IEBE).

Aipatutako agiri horietatik, hauek dute balio arauemailea, Administrazioa eta partikularrek zerbait egitera behartzeko ahalmena:

- Hirigintza-arauak: (Eranskinetan sartutako ordenantzek eta haiek osatzen dituzten fitxek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 75. artikuluan halakoetarako finkatzen den izaera izango dute.
 - Antolamenduaren planoak (egiturazkoarenak eta xehatuarenak).
 - Ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioa (IEBE).
- Gainerako agiri eta azterlanak osagarriak izango dira.

3. artikulua.—Hedadura-esparrua

Agiri hau osatzen duten hirigintza-arauak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 62. artikuluan Plan Orokorretarako zehaztutakoak dira.

4.1., 4.2., 4.3. eta 4.4. ataletan dauden arauak aldi baterako arauditza hartu behar dira, eta gai bakoitzari dagozkion udal-ordenantza espezifikokoak (katalogoa, 4.4. atalari dagokionez, eta Birgaitze Plan Berezia, gune historikoari dagokionez) onartu bitartean balioko dute.

Departamento de Presidencia**Texto Normativo del Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio.**

Mediante Orden Foral del Departamento de Transportes y Urbanismo 727/2009, de 6 de julio, se procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, expediente BHI-001/2009-P03-EIA, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero. Como quiera que dichas correcciones han sido debidamente subsanadas, se procede a publicar la normativa.

Bilbao, a 5 de febrero de 2013.—El diputado foral de Presidencia, Unai Rementería Maiz

TEXTO NORMATIVO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OTXANDIO**1. DISPOSICIONES GENERALES****1.1. OBJETO, CONTENIDO, ALCANCE Y ÁMBITOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA****Artículo 1.—Objeto**

El Objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Otxandio es el de la revisión de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes al reconsiderar la ordenación urbanística del término municipal.

El Plan General de Ordenación Urbana servirá para regular todo el proceso de planeamiento y su ejecución, urbanización y edificación en el municipio de Otxandio.

Las referencias a la L.S.U. (Ley del Suelo y Urbanismo) hechas en el desarrollo de las presentes Normas han de entenderse que remiten a la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, o en su caso, al ordenamiento jurídico vigente en materia de suelo y urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 2.—Contenido

Son elementos constitutivos de las Plan General de Planeamiento del Municipio de Otxandio los documentos siguientes:

- Síntesis de la información.
- Memoria.
- Normas urbanísticas.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Planos de ordenación estructural.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Evaluación conjunta de impacto ambiental (E.C.I.A.).

De la documentación citada se considerará con valor normativo de obligar a Administración y particulares:

- Normas urbanísticas: (Las Ordenanzas incluidas como anexos y las fichas que las complementan tendrán el carácter establecido para este tipo de figuras por el artículo 75 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Planos de ordenación (Estructural y Pormenorizada).
- Evaluación conjunta de impacto ambiental. (E.C.I.A.).

Los demás documentos y estudios tendrán carácter complementario.

Artículo 3.—Alcance

Las Normas Urbanísticas que constituyen el presente documento, son las definidas en el artículo 62 de la LSU para los Planos Generales.

Las normas comprendidas en los apartados 4.1., 4.2., 4.3 y 4.4. deben entenderse como normativas transitorias hasta que se aprueben las correspondientes ordenanzas municipales específicas para cada materia, el catálogo en el caso del apartado 4.4 o el Plan Especial de Rehabilitación para el Casco Histórico.

O sagarri moduan, beste udal-ordenantza batzuk ere egin daitezke, eraikinaren baldintza estetikoak edo behe-solairuko etxebizitzaren erabilerak arautzeko, edo beste edozer kontu, baldin eta Hiri Antolamendurako Plan Orokor honekin eta indarrean dagoen lege-araudiarekin bateragarria bada.

4. artikulua.—Lurralde-eremua

Agiri honek Hiri Antolamendurako Plan Orokorren hirigintza-arauak biltzen ditu, eta arauon aplikazio-eremua Otxandio udalerria da, batik bat. Alabaina, Araudiak berak zehazten du bere zehaztapenak zer alorretan eta zer hedadura-esparrutan bete behar diren lurzoru-sailkapena eginda duten lurralde-eremu horietan.

Plangintzak arautzen dituen alor horietako bakoitzaren eremuan —hots, sektoreetan, eremuetan, egikaritze-unitateetan eta hiri-lurzoruan egiten diren jarduera asistematiakoetan—, adierazita datoz hirigintza-arau horien aplikazio-esparrua eta plangintza-eremu bakoitzeko zehaztapen espezifikoak.

Sektore, eremu eta egikaritze-unitate bakoitzeko eta hiri-lurzoruan eginiko jarduketa bakan bakoitzeko arau partikularrak nagusituko dira araudi honen agindu orokorren gainean edo aplikazio-eremua berariaz aipatzen ez duten aginduen gainean.

Araudi honetako zehaztapenen batek aplikazio-eremurik zehazten ez badu, zehaztapen hori orokortzat joko da eta Otxandio udalerrri osoan aplikatzekoa dela ulertuko da. Hala ere, oinarritzko hirigintza-parametro batek edo lurralde-eremu txikiago batarako arau partikular batek zehazten badu edukia eta ez badator bat zehaztapen horiek diotenarekin, eremu txikiagoko zehaztapena nagusituko da.

5. artikulua.—Denbora-eremua

«Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» behin betiko onarpena argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da Plan Orokorra indarrean, eta indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen arabera tramitatuta berriusi edo aldatzen den arte egongo da indarrean.

1.2. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN OSAKETA ETA GARAPENA

6. artikulua.—Interpretazioak

Hirigintza-arau hauek interpretatzeko, arreta edukian jarri behar da eta han adierazitako helburuak hartu behar dira kontuan.

Zalantzako kontuak edo zehaztasun falta izanez gero, udalerriri ondoen datorkion konponbideak izango du lehentasuna beti, baldin eta ez bada zehaztapen bat transkribatzean eginiko oker nabari bat, kontraesankor gelditzen dena.

Azalpen edo interpretazioren batek arrazoizko zalantzak sortzen baditu, gaiari buruzko txosten tekniko-juridiko batean azaldu beharko dira interpretazio-aukera guztiak, eta Udalbatzak adierazi beharko du zein den zuzena; handik aurrera, hirigintza-arauen ohar argigarritzat txertatu beharko da hori.

Agiriko zehaztapenen alderdi substantzialesi eragiten badiete, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren aldaketetarako ezarrita dagoen tramitazio horren berdin-berdina egin beharko da.

7. artikulua.—Kontraesanak

LHLko 7.2. artikuluan adierazitako koherentzia-printzipioa aplikatuko da.

a) Maila bereko zehaztapenen artean gainjartzeak, zehazgabetasunak eta kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira: lehenen, aginduzkoek lehentasuna izango dute deskriptioak, argibideak edo arrazoiak ematen dituztenen aurrean; eta, bigarren, idatzizkoek lehentasuna izango dute grafikoaren aurrean. Azalerei dagokienez, benetako azalaren egiaztapen zehatzena hartuko da aintzat.

b) Idatziz jarritako aginduzko zehaztapenen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: hirigintza-antolamenduren helburu esplizituekin koherenteena den konponbidea hartuko da, edo, halakorik ezean, zuzkidura publi-

Complementariamente podrán elaborarse otras Ordenanzas municipales con objeto de regular cuestiones como Condiciones Estéticas de la Edificación, Usos de Vivienda en Planta Baja o cualquier otra que resulte compatible con el presente P.G.O.U. y con la normativa legal vigente.

Artículo 4.—Ámbito territorial

Este documento constituye las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, y se refiere especialmente, como ámbito de su aplicación al término municipal de Otxandio. No obstante, la propia Normativa específica el ámbito y alcance de aplicación de sus determinaciones en los ámbitos territoriales de las distintas Clasificaciones del Suelo realizadas.

En el área de cada uno de los ámbitos regulados por el Planeamiento es decir, de los Sectores, Áreas, Unidades de Ejecución o Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano, se indica el ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas y las determinaciones específicas propias de cada ámbito de Planeamiento.

Las Normas de carácter particular de cada Sector, Área, Unidad de Ejecución o Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de la presente Normativa de carácter general o que no indiquen de forma expresa el ámbito de aplicación.

Cuando no se especifique el ámbito de aplicación de cualquier determinación de la presente Normativa, se considerará como determinación general y se entenderá que se aplica a la totalidad del término municipal de Otxandio siempre que no venga su contenido definido por un parámetro urbanístico básico o por una Norma de carácter particular para su ámbito territorial más restringido, de forma contradictoria con dichas determinaciones, en cuyo caso prevalecerán las determinaciones de menor ámbito espacial.

Artículo 5.—Ámbito temporal

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Bizkaia» y mantendrá su vigencia hasta la revisión o modificación del Planeamiento, tramitado de acuerdo con la Ley del Suelo vigente.

1.2. COMPLEMENTACIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 6.—Interpretaciones

Las presentes Normas Urbanísticas, se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos indicados en ellas.

En los casos de duda o de imprecisión, prevalecerá siempre la solución más favorable al interés municipal, siempre y cuando no se trate de un error evidente cometido en la transcripción de alguna de las determinaciones que resultan contradictorias.

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 Urbanísticas.

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 del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 7.—Contradicciones

Se aplicará el principio de coherencia formulado en el artículo 7.2. de la L.S.U.

a) Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.

b) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayo-

koen azalera handienak dakartzan konponbidea, edo ingurumen-kalitatea hobetzea dakarrena, edo interes publiko handienekoa dena.

c) Zehaztaperen grafikoen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: oinarri kartografiko zehatzena duena hartuko da, edo, hala konpondu ezin bada, eskala txikienean eginikoa.

Azkenerako, agiri idatziek eta agiri grafikoek bat egiten ez badute, edo eskala bateko eta besteko planoek bat egiten ez badute, xehetasun gehienekoa nagusituko da, aurreko artikulua ahalbidetzen dituen doikuntzak kontuan hartuta, hala ere.

Irizpide hori Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren beraren agirien artean aplikatzeko da, baina ez agiri horien eta haiek garatzen dituzten hirigintza-espeditenteen artean —Plan Orokorrean adierazitakoa gailenduko baita kasu horretan—.

8. artikulua.—Kontsulta

Hirigintza-espeditente guztietan sartuta dagoen eta udalerrian etorkizunean eragina duen agiri oro —plana, arau osagarriak, xehetasun-azterlanak, urbanizazio-proiektua, ordenantzak, katalogoak, memoriak eta abar— jendaurreko kontsultan jarriko da, egoera dena delakoa izanda ere, eta ez dago aitzakiarik eskubide hori erabiltzeko eragozteko, ez jendaurrean dagoen aldi horretan, ezta espeditentea behin betiko onartzen den egunetik aurrera ere, edozein unetan.

Horretarako, Otxandioko Udalak plangintza-tresna bakoitzaren ale oso bat jarriko du eskuragarri, soil-soilik partikularren kontsultarako. Ale horri hasierako, behin-behineko eta behin betiko onarpen-akordioaren testigantza gehitu beharko zaio, eta behin betiko onarpena egiaztatzen duen eginbidea ere eman beharko da dagokion plangintza-baliabidearen agirietan.

LHLko 9. artikuluko 1b atalak dioenaren arabera, Plan Orokorra oso-osorik txertatuko da, eta haren edukia eguneratuko, Udalaren sare telematikoko sarbide askeko toki batean.

Partikularrek beti eskatu ahal izango dute idatziz finka bati aplikatzen zaion hirigintza-araubideari buruzko informazioa, egikaritze-unitatea edo sektorea. Horretarako, eskabidea aurkeztu beharko dute Udalaren erregistro orokorrean, datuak behar bezala jarrita, kokapenaren eta egoeraren inguruko zalantzarik utzi gabe.

Plano ofizialetan, kokapen-planoa aurkeztuko da —1/1.000 eskalakoa lurzoru urbanizagarrian, eta 1/5.000 eskalan lurzoru urbanizaezinean— eta partzelaren planoak —eskala egokikoa, mugak zehazki nabarmenduta dituen eta kalitateko kartografia erabiliz egin—.

Udalerriaren hirigintza-informazioan datu hauek eman behar dira:

- Finkari dagokion lurzoruaren sailkapena.
- Kudeaketarako hirigintza-espeditente propioa, arau espezifikoekin.
- Lurzoruaren kalifikazioa, eta zer eremutan dagoen.
- Oinarrizko hirigintza-parametroak.
- Eragina duen beste edozein hirigintza-zehaztaperen.

Udalak fitxa-eredu bat prestatu ahal izango du horretarako, dagokion ordenantzaren bitartez. Fitxa horretan, txukun eta sistematikoki jarri ahal izango dira hirigintza-datu horiek, eta «Udalerriaren hirigintza-zedula» izena izango du.

Partikular baten ekimenez irekitako espeditente bat bada, hirigintza-espeditente hori osatzen duten agiri grafiko guztien sorta osoa —poliesterrezko paperean (eta euskarri informatikoa) kopiatzeko modukoa— entregatzeko eskatuko du Udalak.

9. artikulua.—Ikus-onetsia

Udalak eta beste erakunde batzuek tramiterako onartzen dituzten espeditente guztiek horretarako legez baimendutako fakultatiboaren izenpea eta dagozkien elkargo profesionalen oniritzia izan behar dute.

Teknikari fakultatiboaren oniritzi edo izenpe hori izan ezean, ezin izango zaio hasierako onarpena eman espeditenteari, baina hori azkenean zuzengarria izango da Herri Administrazioen Arau-

res superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.

c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

En el caso de que, eventualmente, no haya correspondencia entre la documentación escrita y la documentación gráfica, o entre planos a distinta escala, prevalecerá aquella que venga expresada de una forma más detallada y considerando —no obstante— los ajustes posibilitados en aplicación del artículo anterior.

Este criterio será aplicable a la documentación propia del Plan General de Ordenación Urbana, no así entre la documentación de éste y la de los expedientes urbanísticos que lo desarrollen, en cuyo caso prevalecerá lo indicado en el Plan General.

Artículo 8.—Consulta

Cualquier documento integrante en todos y cada uno de los expedientes urbanísticos que afecten en un futuro al territorio municipal, como Plan, Normas Complementarias, Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización, Ordenanzas, Catálogos, Memorias, etc., estará dispuesto a consulta pública en cualquier circunstancia y no se podrá evitar ejercer este derecho bajo ningún pretexto, tanto en los períodos de exposición al público, como en cualquier otro momento posterior a la fecha de aprobación definitiva del expediente.

A este efecto el Ayuntamiento de Otxandio dispondrá de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de Planeamiento, destinado exclusivamente a la consulta por los particulares. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiendo extenderse en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

De acuerdo con el artículo 9 de la L.S.U., apartado 1b, el Plan General se insertará íntegramente, actualizando su contenido en un lugar de la red telemática de que disponga el Ayuntamiento, y que sea de acceso libre.

Los particulares podrán solicitar siempre por escrito la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución, o Sector, presentando solicitud en el registro General del Ayuntamiento, de forma que los datos de la Solicitud no produzcan dudas de su situación y de sus circunstancias.

Se presentará plano de situación en los planos oficiales a escala 1/1.000 en S.U. y Suelo Urbanizable o 1/5000 en S.N.U., y plano de parcela a escala adecuada con indicación exacta de sus límites y cartografía de calidad.

La información urbanística municipal incluirá:

- Clasificación de suelo que corresponda a la finca.
- Expediente urbanístico propio para su gestión con sus normas específicas.
- La Calificación del Suelo con la zona en que se sitúa.
- Los parámetros urbanísticos básicos.
- Cualquier otra determinación urbanística que le afecte.

A los efectos, el Ayuntamiento podrá elaborar mediante la correspondiente ordenanza, un modelo de ficha que recoja de forma ordenada y sistemática estos datos urbanísticos y que se titulará «Cédula Urbanística Municipal».

El Ayuntamiento, cuando se trate de un expediente de iniciativa particular, exigirá la entrega de un juego completo de reproducibles en papel poliéster (y en soporte informático) de toda la documentación gráfica constitutiva del expediente urbanístico.

Artículo 9.—Visado

Todos los expedientes que se admiten a trámite por el Ayuntamiento y otro Organismo, deberán estar suscritos por Facultativo o Facultativos legalmente autorizados al efecto y visados por el Colegio o Colegios profesionales correspondientes.

El no visado o la falta de suscripción por técnico facultativo al efecto, impedirá la aprobación inicial del expediente, siendo definitivamente subsanable a los efectos del artículo 71 de la Ley de

bide Juridikoaren eta Prozedura Erkidearen Legeko 71. artikulua-
ren ondorioetarako.

Espediente bat idatzi eta izenpetu badute espediente hori sus-
tatu duen administrazioaren organoko funtzionario diren fakultati-
boek, ez dago elkargoaren oniritzia izateko baldintza hori bete beha-
rrik.

Halako egoera batean, nahikoa izango da espediente idatzi
duten fakultatibo guztien izenpeekin, baina izenpe horiek ezin izan-
go dira udalaren bulego edo zerbitzu baten siglen azpian jarri.

1.3. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA, BERRIKUSPENA ETA EGOKITZAPENA

10. artikulua.—*Hiri antolamendurako plan orokorraren egokitzapena*

Plan Orokor honen berrikuspen automatikorako ezarritako zor-
tzi urteko epe hori burutu baino lehen indarreko hirigintza-legedia
aldatu egiten bada, plana erreforma horretara egokitu ahal izango
da, legedi berriaren araubide juridikora moldatzearen.

Egokitze horrek Plan Orokorra berrikusi beharra badakar, aurre-
ko artikuluan ezarritako baldintzetan egin beharko da hori.

11. artikulua.—*Espazio-eremuak mugatzeko irizpideak*

LHLko 53.1 h) atalean xedatutakoaren babespean, Plan Oro-
kor honetan zehaztutako sektore, eremu, azpiero eta egikaritze-
unitateen mugen xehetasunetan egiten diren aldaketak —gehie-
nez ere azaleraren %10 hartzen dutenak— ez dira aldaketatzat
jotzen, baldin eta zenbait kontutara egokitzeko —lurraldearen muga
naturaletara, lehendik dauden partzela osoetara egokitzeko, lehen-
dik dauden eraikin eta zuhaitzi interesgarrietara, bidezaintzaren disei-
nuaren xehetasunen berrazterketara, oker materialetara, kartografia-
baseko okerretara...— edo planoen zehaztasun grafikoa hobetzeko
egin badira. Eta horrek esan nahi du dagokion garapen-planare-
kin edo xehetasun-azterlanarekin batera tramita daitekeela.

1.4. ADMINISTRAZIO JARDULEA

12. artikulua.—*Kontrola eta administrazio jardulea*

Otxandioko Udalak, administrazio jardule den aldetik, Plan Oro-
kor honen implementazioaren alderdi guztiak kontrolatuko ditu, inda-
rean dagoen araubide juridikoan ezarritako eskumen-araubidea
bere horretan utzirik.

Hala, Udala agiri honetan jasotako zehaztapenak betearazteaz
arduratuko da, indarrean dagoen legediak ematen dizkion hirigin-
tza-diziplinako neurriak hartuz.

1.5. ERABILITAKO TERMINOEN ESANAHIA

13. artikulua.—*Gehieneko okupazioa*

Plangintzan adierazten den balio bat da, eta eremu baten edo
partzela baten azalera totala okupatua mugatzen du.

Eremuaren azalarekiko ehunekotan edo azalera zehatz baten
bidez adieraz daiteke.

14. artikulua.—*Azalera totala okupatu totala*

Plano horizontal baten gainean eginiko eraikinaren eta lurpe-
ko eraikinaren proiektzioak zehazten dituen kanpo-mugen barruan
dagoen partzelaren azalera da.

15. artikulua.—*Gehieneko azalera eraikigarria*

Plangintzan ageri den balio bat da, eta eremu batean edo par-
tzelan batean eraiki daitekeen azalera totala mugatzen du.

Balio hori adierazteko, eremuko metro koadro bakoitzaren gai-
nean eraiki daitezkeen metro koadroen koefizientea erabil daite-
ke, edo gehieneko sabaia, bestela.

16. artikulua.—*Azalera totala eraiki totala*

Eraikina osatzen duten sestra gaineko solairuetako bakoitze-
an benetan eraiki diren azalaren batuketak da.

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedi-
miento Administrativo común.

Se exceptúan de la necesidad de cumplimentar el requisito del
visado colegial, aquellos expedientes urbanísticos redactados y sus-
critos por facultativos que sean funcionarios del órgano de la Admi-
nistración promotora del expediente correspondiente.

En estas circunstancias bastará con la suscripción del expe-
diente por todos y cada uno de los facultativos redactores, sin que
pueda englobarse su suscripción bajo las siglas de una oficina o
servicio municipal.

1.3. MODIFICACIÓN, REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 10.—*Adaptación del plan general de ordenación urbana*

En el supuesto de que se produjera una reforma de la legis-
lación urbanística vigente con anterioridad a los ocho años de pla-
zo fijados para la revisión automática de este Plan General, podrá
procederse a su Adaptación con el fin de acomodarse al régimen
jurídico de la nueva legislación.

Si la Adaptación supusiera la Revisión de Plan General, ésta
deberá ajustarse a las condiciones establecidas por el artículo
anterior.

Artículo 11.—*Criterios para la delimitación de ámbitos espaciales*

Al amparo de lo establecido en el artículo 53.1 h) de la L.S.U.
la modificación en detalle —no superior al 10% de su superficie—
de los límites de los sectores, zonas, subzonas y Unidades de Eje-
cución definidas en este Plan General, para ajustarse a límites natu-
rales del territorio, a parcelas completas existentes, a edificaciones
y arbolado de interés existentes, a una reconsideración en detalle
del diseño de la vialidad, a errores materiales, a errores de la base
cartográfica, etc., o que sean simplemente una mayor precisión grá-
fica de los planos, no se considerarán modificación, pudiendo tra-
mitarse conjuntamente con el plan de desarrollo o estudio de deta-
lle correspondiente.

1.4. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Artículo 12.—*Control y ADMINISTRACIÓN actuante*

El Ayuntamiento de Otxandio como Administración Actuante
ejercerá el control en todo lo que concierne a la implementación
del presente Plan General, sin perjuicio del régimen de competencias
establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

Así el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las deter-
minaciones recogidas en este Documento adoptando las medidas
de disciplina urbanística que le otorga la legislación vigente.

1.5. SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

Artículo 13.—*Ocupación máxima*

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la super-
ficie total ocupada de un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Puede expresarse en un porcentaje sobre la superficie del ámbi-
to o a través de una superficie concreta.

Artículo 14.—*Superficie ocupada total*

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de los lími-
tes exteriores definidos por la proyección sobre un plano horizon-
tal de la edificación y de la edificación subterránea.

Artículo 15.—*Superficie máxima edificable*

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la super-
ficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en
una parcela.

Puede expresarse a través de un coeficiente en metros cua-
drados edificables sobre cada metro cuadrado del ámbito o en for-
ma de techo máximo.

Artículo 16.—*Superficie edificada total*

Es la suma de las superficies realmente construidas de cada
una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

Eraikin baten azalera eraiki totala Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Araubidean ezarritako neurketa-irizpideak aplikatuz neurtuko da.

Neurketa horretatik kanpo geldituko dira:

a) Erabilera publikoko karrerapeak eta behe-solairu arkupe-tan argiak.

Hiru aurpegi ireki dituzten espazio pribatuak.

3 metroko sakoneraraino irekita dauden espazio pribatuak.

Sakonera horretatik aurrera %100 neurtuko da.

b) Behe-solairuko azalera estaliak edo erdiestaliak, erabilera-ukerarik gabeak edo eraikinaren instalazio komunitarioetarako gordeak.

Hala ez bada, 1,50 metroko garaiera libretik hasita neurtuko da (baita obra-proiektuan hara sartzeko inolako biderik agertzen ez bada ere).

c) Sotoaren solairuetan dauden eta ibilgailuak aparkatzeko, trasteak gordetzeko edo eraikinaren zerbitzu orokorretarako erabiltzen diren azalera, baldin eta erabilera horiek irabazi-asmorik gabeko-tzat jotzen badira eremu bakoitzeko arau partikularren arabera.

2. ARAU OROKORRAK

2.1. LURZORUAREN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

2.1.0. Lurzoruaren sailkapena

17. artikulua.—*Kalifikazioaren arabeko lurzoru-banaketa*

1. Udalbarruti osoa edo haren zati bat zonatan banatzen da, eta plangintzak zona horiei esleitzen dizkien erabilera orokorrak eta erabilera zehatuak hartzen dira lurzoruaren kalifikaziotzat arau hauetan.

2. Hirigintza-kalifikazio globaleko eremua sailkapen bereko lursailek osatzen dute; erabilera aldetik, eraikuntza aldetik, egikaritze aldetik, eta, batzuetan, plan honen garapen aldetik, baldintza homogeneoen menpe dauden lursailek, alegia.

3. Kalifikazio zehatuan, onibar bakoitzaren erabilera- eta eraikuntza-baldintza zehatzak sartzeko dira, bai eta onibar horren xede publikoa edo pribatua ere.

Gerora antolamendu bat ezarriko zaien espazioen erabilerak zehetasunez adierazteko, espazio horien garapen-plangintzak egingo dira.

18. artikulua.—*Antolamendu xehearen arabeko lurzoru-banaketa*

1. Planean agertzen den lurzoru-moten eta -kategorien gaineko antolamenduaren zehetasun-maila aintzat hartuta, antolamendu-mota hauek bereizten dira:

a) Hiri-lurzoruan:

1) Eraikuntza ezarria duten antolamendu zuzeneko eremuak: Antolamendu zuzen eta finalista duten eremuak dira, eta Plan Orokorreko zehaztapenak ezarrita garatu daitezke, lerrokadurak, sestrak, altuerak, aprobetxamenduak eta erabileren zehetasunak baitituzte. Hori dela eta, lanak zuzenean egikaritu daitezke lurzoru hauetan, menpeko plangintza-tresnarik erabili beharrik gabe; nolana ere, berdinbanaketa zehaztu egin behar da.

2) Eraikuntza diseinatu gabe duten antolamendu zuzeneko eremuak: Eremu hauetarako, Plan Orokorrek baditu parametro lotesle batzuk ezarriak, baina eraikuntzaren behin betiko konfigurazioa zehetasunezko azterlanaren esku uzten du, edo eraikuntza-proiektuaren beraren esku, gutxieneko esparru jakin bat hartzen badu betiere.

3) Plangintza bereizitako eremuak. Barne hartzen ditu arauak —aldaketekin edo gabe—, plangintzaren zehaztapenak eta onartuta edo onarpen-tramitean dagoen aurreko antolamenduaren kudeaketa.

4) Plangintza igorrita duten eremuak. Eremu hauetarako, Plan Orokorrek badu, edo oinarriko antolamendua —eta zehetasunezkoa igorrita, erreforma-plan orokorren bidez garatzeko gero—; edo antolamendu zehatua —gaikako plan bereziren edo zehetasun-azterlanen bidez osatzeko egon arren—.

La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanas porticadas de uso público.

Los espacios privados a abiertos por tres de sus caras.

Los espacios privados abiertos hasta una profundidad de 3,00 m.

A partir de esa profundidad computará el 100%

b) La superficie de planta bajo cubiertas o entre cubiertas si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio.

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 aquélla).

c) Las superficies correspondientes a plantas de sótano destinadas a aparcamientos, trasteros y servicios generales de la edificación que no se consideren como aprovechamiento lucrativo de acuerdo con las normas particulares de cada zona.

2. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.0. Clasificación del Suelo

Artículo 17.—*División del suelo en razón a su calificación*

1. A los efectos del presente Normas se entiende por calificación del suelo la asignación por el planeamiento de los distintos usos globales y usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que divide la totalidad o parte del término municipal.

2. Se entiende por zona de calificación urbanística global el conjunto de terrenos de una misma clasificación, que se encuentran sujetos a condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

3. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, expresando, también, el destino público o privado del mismo.

La pormenorización de los usos en los espacios sujetos a una ordenación posterior se realizará por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 18.—*División del suelo en razón de su ordenación detallada*

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan sobre las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

a) En el suelo urbano:

1) Ámbitos de ordenación directa con Edificación Impuesta: Es aquél en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General, por contar con alineaciones, rasantes, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos. Por ello, este suelo es directamente ejecutable, sin necesidad de la interposición de instrumento subordinado de planeamiento alguno, sin perjuicio de la concreción de la equidistribución.

2) Ámbitos de ordenación directa Edificación no Diseñada: Es aquél para el que el Plan General establece una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un Estudio de Detalle o al propio Proyecto de Edificación, siempre que éste abarque un ámbito mínimo concreto.

3) 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.

4) Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquéllos para los que las Plan General 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) Lurzoru urbanizagarrian:

— Sektoreak: Lurzoru urbanizagarriko eremu hauetarako, Planak antolamenduaren egitura orokorra deskribatzen du zehaztasun handiz —plan partzialak idazteko moduan—, eta finkatutako zonei intentsitateak eta erabilera globalak esleitzen dizkie.

2. Sistema orokorren lurzoruan, Planak antolamendu igorriko eremu eta/edo areak finkatzen ditu, eta haien antolamendu xehatua eta egikaritzea plan berezien bidez egin behar direla xedatzen du. Sistema orokorreko elementuek hiri-lurzoruko antolamendu igorriko zonekin edo hiri urbanizagarriko sektoreekin egiten duten mugan, elementuoi dagozkien plan bereziak lurzoru horien antolamendu xehatuarekin batera egin beharko dira, edo lehenago, baldin eta Udalak lehenago egikaritzea erabakitzen badu.

3. Garapen-plangintzaren eremuen mugak bereizita daude Planaren agiri grafikoetan, eta haien antolamendurako baldintza espezifikokoak ere araututa datoz.

19. artikulua.—Kudeaketaren eta egikaritzearen araberako lurzoru-banaketa

Lurzoru-kategoriak kudeatu eta egikaritzeko baldintza espezifikokoak zehaztera begira, eremu hauek bereizten ditu Plan Orokorrak:

1. Hiri-lurzoruan:

— Plangintza-eremuen barruko egikaritze-unitateak (etengabeak edo etenak), plangintza egikaritzeko esparru gisa, non bermatu baitaiteke azalera osoaren lagapen, berdinbanaketa eta urbanizaziorako zereginak batera beteko direla.

— Jarduera isolatuak, egikaritze-unitateen bitartez lan egin beharrik ez dagoen eremuetarako.

2. Lurzoru urbanizagarrian, Plan Orokorrek sektoreak zedarritzen ditu plan partzialen bidez kudeatzeko.

3. Lurzoru urbanizaezinean, Planak eremuak zedarritzen ditu lurzoru-mota honetan finkatzen diren kategorietarako.

4. Planak lurzoru-eremuak zedarritzen ditu sistema orokorrak garatzeko, eta administrazioak zuzenean egikaritzen ditu.

2.1.1. *Hiri-lurzoruaren hirigintza-araubidea***20. artikulua.—Hiri-lurzoruaren antolamendu-eremuak**

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO) hartu eta mota, zona eta area bateko eta besteko lurzoruaren antolamenduaren xehetasun-mailari begiratzen badiogu, plangintza-eremu hauek bereizten dira:

- 1) Eraikingintza ezarria izan behar duten antolamendu zuzeneko eremuak.
- 2) Eraikingintza ezarria (diseinatu gabeko eraikingintza) izan beharrik ez duten antolamendu zuzeneko eremuak.
- 3) Plangintza berezituko eremuak.
- 4) Plangintza igorriko eremuak.

21. artikulua.—Hiri-lurzoruko kudeaketa-eremuak

1. Plan Orokorrek plangintza egikaritzeko hirigintza-kudeaketa zehazten eta aurreikusten du balizko espazio hauen bitartez:

a) Hiri-lurzoruko jarduketa zuzeneko eremuak, egikaritze-unitateetan sartzen ez direnak jarduera isolatutzat jotzen direlako.

b) Egikaritze-unitate etengabeak eta etenak, kargak banatzeko antolamendu zuzeneko lurzoruan. Unitateok zedarritzeko, beharrezkoa izango da udalaren hitzarmena, jarduera integratutzat jotzen diren hirigintza-arauei jarraiki.

b) En el suelo urbanizable:

— Sectores: Son aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que el Plan determina la estructura general de la ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.

2. En el suelo de Sistemas Generales, el Plan delimita ámbitos y/o áreas de Ordenación Remitida en los que se establece que la ordenación detallada y la ejecución se efectúe mediante Planes Especiales. Cuando se trate de elementos de Sistema General que se encuentran en colindancia con zonas con Ordenación Remitida en el suelo urbano o con sectores en el suelo urbanizable, el desarrollo de los respectivos Planes Especiales deberá realizarse simultáneamente a la ordenación pormenorizada de aquellos suelos, o anticipadamente si el Ayuntamiento acordara adelantar la ejecución.

3. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica del Plan y la regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los mismos.

Artículo 19.—División del suelo en razón de su gestión y ejecución

Para definir las condiciones específicas de gestión y ejecución de las distintas categorías de suelo, el Plan General delimita los siguientes ámbitos:

1. En el suelo urbano:

— Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, dentro de las Áreas de Planeamiento, como marco para la ejecución del planeamiento, en las que es posible garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

— Actuaciones Aisladas, para aquellos ámbitos en los que no es necesario actuar a través de Unidades de Ejecución.

2. En el suelo urbanizable el Plan General delimita sectores para su gestión mediante Planes Parciales.

3. En el suelo no urbanizable, el Plan delimita zonas en las que operan las diferentes categorías que se establecen en esta clase de suelo.

4. El Plan delimita ámbitos de suelo para el desarrollo de los diferentes Sistemas Generales, cuya ejecución se efectúa directamente por la Administración.

2.1.1. *Régimen Urbanístico del Suelo Urbano***Artículo 20.—Ámbitos de ordenación del suelo urbano**

1. Atendiendo el grado de detalle de la ordenación contenida en el P.G.O.U. en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

- 1) Ámbitos de ordenación directa, con exigencia de Edificación Impuesta.
- 2) Ámbitos de ordenación directa, sin exigencia de Edificación Impuesta (Edificación no Diseñada).
- 3) Ámbitos de planeamiento diferenciado.
- 4) Ámbitos de planeamiento remitido.

Artículo 21.—Ámbitos de gestión en suelo urbano

1. Las Plan General determinan y prevén la gestión urbanística para la ejecución del planeamiento a través de los siguientes supuestos:

a) Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución que tienen la consideración de actuaciones aisladas.

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparación de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas Urbanísticas que tienen la consideración de actuaciones integradas.

c) Jarduera integratuzat jotzen diren plangintza berezituak areak kudeatzeko egikaritze-unitateak.

d) Plangintza igorriko areetako kudeaketarako egikaritze-unitateak. Plan Orokorrean jarduera integratuzat jotzen diren horiez egiten diren aurreikuspenen arabera zedarritu beharko dira.

e) Egikaritze-unitateetan sartu gabeko zuzkidura puntualak kudeatzeko jarduera isolatuak.

22. artikulua.—*Hiri-lurzoruko partzela eraikiezinak*

Egikaritze-unitateetan ez dauden partzelen kasuan, beste partzela eraikiezin batzuekin muga egiten badute, antolamenduaren barruan eraikinik ez badute eta sistema orokorretarako eta lokaletarako ez badira, egikaritze-unitate bat zedarritu beharko da, antolamenduaren kargen eta onuren bidezko banaketa bermatze aldera.

23. artikulua.—*Urbanizazioaren aprobetxamendua eta erabilera baimenduak*

Hiri-lurzoruko zona eta areen aprobetxamenduak, erabilera eta zehaztapenak finkatuta daude 3. kapituluaren (Arau bereziak), dagozkien artikuluetan.

2.1.2. *Lurzoru urbanizagarriaren hirigintza-araubidea*

24. artikulua.—*Hirigintza-eraikigarritasuna eta erabilera baimenduak*

Plan Orokorra lurzoru urbanizagarriko areak kalifikatu egiten ditu, agiri grafikoen arabera, eta erabilera global ezberdinak esleitzen dizkie.

Area horietako bakoitzaren erabilera nagusiaren erregulazio zehatua dagokion plan partzialean adieraziko da.

Lurzoru urbanizagarriko sektore baten eta bestearen aprobetxamenduak eta zehaztapenak 3. kapituluaren (arau bereziak) datoz finkatuta, haiei buruzko artikuluetan.

Autonomia Erkidegoko 3/97 Legea betetzearren, lurzoru urbanizagarriaren banaketan berezitateko sektore bakoitza banaketa-areak independentetzat jotzen da (sektore horietako bat, S.A.U.I. a.b.c. industrialak, egikaritze-fasean dago).

Banaketa-eremu bakoitzari dagokion batez besteko eraikigarritasuna ateratzeko, sektore bakoitzaren eraikigarritasun haztatu osoa zati sektorearen gainazal osoa egin beharko da, LHLko 35. artikuluko 5.5. atalean ezarritako baldintzetan.

2.1.3. *Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea*

25. artikulua.—*Definizioa*

Lurzoru urbanizaezina osatzen dute arrazoi hauengatik hiri-lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren sartzen ez diren lurrek:

- Nekazaritzarako, abeltzaintzarako edo basogintzarako erabiltzen direlako.
- Paisaiaren, ekologiaren, historiaren edo kulturaren aldetik balio handia dutelako.
- Baliabide naturalak ustiatzeko erabil daitezkeelako.
- Landa-eremuan ezarri beharreko lurralde-garapenerako erabilera estrategikoak hartzeko ahalmen handia dutelako.

26. artikulua.—*Araubide orokorra*

Lurzoru urbanizaezina LHLko lehen sekzioko IV. kapituluaren (Lurzoruaren Araubidea) hirigintza-araubideak arautzen du, bai eta lurzoru horren babes-zona bakoitzari dagokion hirigintza-parametroek ere. Hauek dira babes-zona horiek:

- Babes bereziko lurzoru urbanizaezina.
- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina. Trantsizioko landa-paisaia.
- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina. Balio estrategiko handia.
- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina. Aisiarako eta jolaserako.
- Baso-lurzoru urbanizaezina.

c) Unidades de ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado que tienen la consideración de actuaciones integradas.

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Plan General que tienen la consideración de actuaciones integradas.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.

Artículo 22.—*Parcelas inedificables en suelo urbano*

En los casos de parcelas no incluidas en Unidades de Ejecución que limiten con otras que resulten inedificables y no contengan edificaciones dentro de Ordenación ni estén destinadas a sistemas generales o locales, deberá procederse a la delimitación de una U.E. que garantice el justo reparto de las cargas y beneficios del Planeamiento.

Artículo 23.—*Aprovechamiento urbanístico y usos permitidos*

Los aprovechamientos, uso y determinaciones de las distintas zonas y áreas del Suelo Urbano vienen establecidos en los artículos correspondientes del capítulo 3 normas de carácter particular.

2.1.2. *Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable*

Artículo 24.—*Edificabilidad urbanística y usos permitidos*

El Plan General califica las diferentes áreas del Suelo Urbanizable, de acuerdo con la documentación gráfica, con diferentes usos globales.

En cada una de estas áreas, la regulación pormenorizada de los usos predominante se fijará en el Plan Parcial correspondiente.

Los aprovechamientos y determinaciones para los distintos sectores del suelo Urbanizable vienen establecidos en los artículos correspondientes del Capítulo 3: Normas de carácter particular.

A efectos del cumplimiento de la Ley Autonómica 3/97, se considera que cada uno de los Sectores en que se ha dividido el Suelo Urbanizable constituye un Área de Reparto independiente. (Uno de ellos, el industrial S.A.U.I. a.b.c., en fase de ejecución).

La edificabilidad media correspondiente a cada Área de Reparto se obtendrá dividiendo la totalidad de la edificabilidad ponderada de cada Sector, por la superficie total del Sector, en los términos establecidos en el apartado 5.5. del artículo 35 de la L.S.U.

2.1.3. *Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable*

Artículo 25.—*Definición*

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos no incluidos en el Suelo Urbano ni en el Suelo Urbanizable por:

- Su vocación agrícola, ganadera o forestal.
- Sus valores paisajísticos, ecológicos, históricos o culturales.
- Su interés de cara a la explotación de recursos naturales.
- Su capacidad de acogida de usos estratégicos para el desarrollo territorial que deben ubicarse en el medio rural.

Artículo 26.—*Régimen general*

El Suelo No Urbanizable viene regulado por el régimen urbanístico del Capítulo IV, Régimen del Suelo, Sección Primera de la L.S.U. y por los parámetros urbanísticos correspondientes a cada zona de protección en que se divide esta clase de suelo, cuya relación es la siguiente:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Suelo No urbanizable Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición.
- Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña. Alto valor estratégico.
- Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña. De Ocio y Recreo.
- Suelo No Urbanizable Forestal.

- Babestu beharreko gainazaleko urak dituen lurzoru urbanizaezina.
- Landa-nukleoko lurzoru urbanizaezina.
- Sistema hidrauliko orokorreko lurzoru urbanizaezina.
- Espazio librean sistema orokorreko lurzoru urbanizaezina.
- Herritarren ekipamendurako sistema orokorreko lurzoru urbanizaezina.
- Komunikazioen sistema orokorreko lurzoru urbanizaezina.
- Azpiegituren sistema orokorreko lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru-mota honen barruan aurreikusitako kalifikazio horietaz gainera, hiru kategoria gainjarri ezarri dira, eta haien ezaugarri baldintzatzaileak aurreko kalifikazio bakoitzaren zehaztapenen osagarri dira.

1. HGT (Herritarrentzat Garrantzitsuak Diren Tokiak).
2. Area higakorrak.
3. Ingurumen aldetik hobetu beharreko areak.

27. artikulua.—*Eraikitze ahalmenaren erabilpena*

Lurzoru urbanizaezinean eraikitze ahalmena erabiltzeko, lurzoru hori banatzen den zona bakoitzerako ezarritako baldintza horiek bete beharko dira, LHLko lehen sekzioko IV. kapituluaren eta Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan (LAG) jasotako irizpideen barruan.

Eraikin bat aurrean bide bat duen partzela batean jarri behar da, eta partzela horrek urteko egun guztietan izan behar du motordun ibilgailu utilitarioentzako sarbidea. Ibilgailuen zirkulazioa har dezaketen bide publikoek dagokienez, ziurtatu beharko da bidearen zabalerak badituela emango zaion erabilera horretarako bete beharreko baldintzak. Horretarako, finkaren itxurak bide horren ardatzetik gutxienez hiru (3) metrora egon beharko du. Distantzia hori dagokion ordenantzen bitartez erregulatu ahal izango da.

Debekatuta daude zonaren batean jasotzen ez diren hiri- edo industria-erabilerak, bai eta etxebizitza kolektiborako eraikinak ere, hirigintza-arau hauetan finkatutako baldintzen arabera.

LHLko 28. artikuluan finkatutako erabilerak eta jarduerak egin ahal izango dira lurzoru-mota honetan. Eta, beste bizitegi-eraikin bat egiteko asmoa badago eta harekin gutxienez lau bizitegi-eraikin geratuko badira udal-plangintzak zehaztutako distantzia-parametroen barruan, biztanlegunea sortzeko arriskua ikusiko da.

28. artikulua.—*Nekazaritza-ustiapenei lotutako eraikinak (1)*

Eraikin hauek sartzen dira kontzeptu honen barruan:

1.1. «Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza»: Nekazariarentzako eraikin isolatua. Erabilera hauek ditu: etxebizitza, ukuilua, nekazaritza-lanabesen eta -produktuen biltegia eta garajea.

2006ko ekainaren 26ko 2/2006 Legeko 31. artikuluan ageri diren baldintzak bete beharko dira, bai eta 2007ko ekainaren 26ko 105/2007 Foru Dekretua ere.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitzak bolumen bakarrekoak izan daitezke, edo eranskinak izan ditzakete etxebizitzaren beste erabilera batzuetarako, eta hirigintza-arau hauen eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

1.2. «Nekazaritzari, abeltzaintzari edo basozaintzari lotutako eraikuntzak». Eraikuntza hauen barruan sartzen dira:

- Ukuiluak. 25 m² baino azalera handiagoa duten eta abereak gordetzeko diren eraikinak joko dira ukuilutzat.
- Zuraren lehen manipulazioaren erabilerak: Idortzaileak, zerra-tegiak, etab.

- Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales.
- Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural.
- Suelo No Urbanizable de Sistema General Hidráulico.
- Suelo No Urbanizable de Sistema General de Espacios Libres.
- Suelo No Urbanizable de Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Suelo No Urbanizable de Sistema General de Comunicaciones.
- Suelo No Urbanizable de Sistema General de Infraestructuras.

Con independencia de las calificaciones previstas en esta clase de suelo se ha establecido tres categorías superpuestas que contienen una serie de condicionantes de carácter complementario a las determinaciones de cada una de ellas.

1. L.I.C. «Lugares de Importancia Comunitaria».
2. Áreas erosionables.
3. Áreas de mejora ambiental.

Artículo 27.—*Ejercicio de la facultad de edificar*

En suelo no urbanizable sólo podrá ejercerse la facultad de edificar en las condiciones fijadas para cada zona en las que se divide esta clase de suelo, dentro de los criterios regulados por el Capítulo IV Sección Primera de la L.S.U. y D.O.T. (Directrices de Ordenación Territorial).

Cualquier edificación deberá realizarse en parcelas que tengan frente a caminos que garanticen su acceso en vehículos utilitarios a motor durante todos los días del año. Para los caminos públicos que puedan acoger tráfico rodado, deberá garantizarse que la anchura del camino cumple las condiciones necesarias para el uso que pueda desarrollarse. Para ello el cierre de la finca deberá situarse a una distancia mínima de tres (3) metros al eje del camino existente. Esta distancia podrá regularse a través de la correspondiente ordenanza.

Quedan prohibidos los usos de carácter urbano y los industriales que no re recojan en alguna de las zonas, así como los edificios destinados a vivienda colectiva., de acuerdo con las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

Se podrán realizar en esta clase de suelo los usos y actividades fijadas por el artículo 28 de la L.S.U. entendiéndose que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la pretensión de construcción de una edificación residencial vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.

Artículo 28.—*Construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas (1)*

Se contemplan en este concepto las siguientes:

1.1. Vivienda vinculada a explotación agropecuaria: Edificación aislada destinada al trabajador agrícola. Comprende los usos de vivienda, cuadra, almacén de aperos y productos de la labranza y garaje al servicio del vivienda.

Se cumplirán los requisitos del artículo 31 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, así como EL Decreto Foral 105/2007 de 26 de Junio del Departamento de Agricultura.

La vivienda vinculada a explotación agropecuaria podrá formar un volumen único o disponer, además, de anejos para los usos distintos al de vivienda y se atenderá a las condiciones de edificación de estas Normas Urbanísticas.

1.2. «Construcciones vinculadas a la producción agrícola, ganadera o forestal». Dentro de este tipo de construcciones se distinguen:

- Los establos. Tendrán la consideración de establos, aquellas construcciones que tengan la misión de albergar animales y tengan una superficie mayor de 25,00 m².
- Los usos de primera manipulación de madera secadores, serrerías, etc.

- Landa-pabiloiak, oro har, eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenen elementu erantsiak.
- Elementu horiek ezartzea premiazkoa dela frogatu behar da.

1.3. «Nekazaritzako biltegia eta egurtegia». Baldintza hauek betetzen dituzten eraikinak sartzen dira hor:

- Nekazaritzako lanabesak, erremintak eta makinak gordezko balio du.
- Eraikin hori jartzea premiazkoa dela frogatu behar da.

1.4. «Berotegiak». Estaltzeko elementuak dira, aurrez fabrikatutakoak normalean. Egitura arin bat izaten dute, eta itxeko gainazal garden bat.

29. artikulua.—Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza (1.1)

Bizitza batekoa izango da.

Eraikuntza-eskabidea aurkeztean, zerrenda bat ere aurkeztu behar da, eraikinen dimentsioak ustiapen-sailekin eta haietan ezarritako ekoizpen-programekin bat datozela frogatzen duena.

Gainera, LHLko 31. artikuluan eta Nekazaritza Sailaren 2007ko ekainaren 26ko 105/2007 Foru Dekretuan jasotako baldintzak betetzen dituela frogatu behar da.

Eraikuntza-baldintzak hauek izango dira:

- Tipologiak udalerriko landa-eremuko tipologia tradizionalera egokitu behar da, Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorrek betez betiere.
- Gutxienez 7.500 m²-ko partzela izango du lotua beti.
- Nekazaritzako lanabes eta produktuetarako biltegitzat eta etxebizitzaren garajetzat (etxebizitzako bi aparkaleku, gutxienez) ez ezik, etxebizitzatzat ere erabil daiteke.
- Gehieneko okupazio-azalera 400 m²-koa izango da.
- Gutxienezko azalera 100 m² eraikioa izango da.
- Solairu hauek izango ditu, gehienez: sotoa, behe-solairua, lehenengoa eta teilatupea.

Sotoak elementu gehigarriak gordetzeko eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako besterik ez du balioko.

Teilatupea erabili ahal izango da etxebizitzaren partetzat.

Teilatu-hegala eta gailurra, hurrenez hurren, ez dira 6 eta 9 m baino gorago iritsiko eraikinaren puntu bakar batean ere.

30. artikulua.—Nekazaritzari, abeltzaintzari edo basozaintzari lotutako eraikuntzak. (1.2.)

Paisaiarekin ahalik eta interferentziarik txikiena egiten duten tokian jarriko dira, eta kokapen hori arrazoitu egin behar da lizentzia-eskabidean. Beharrezkoa izanez gero, landarezko hesiak landatuko dira begi-inpaktu negatiboa ekiditeko eta arintzeko.

1. Ukuiluak: Higiene- eta osasun-baldintza guztiak betetzen badira, ukuilua egon daiteke baserriaren barruan txertatuta, landaguneetan izan ezik —halako tokietan, ez da onartzen—.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen-programan agertzen diren premietara egokituko da eraikina.

1999ko martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak xedatutako baldintzak beteko dira, edo, hala balegokio, 1998ko otsailaren 27ko 3/1998 EAEko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra.

Jarduera-lizentzia behar duten instalazio berriko abeltzaintza-ustiapenek Eusko Jaurilaritzaren 2006ko uztailaren 6ko 141/2006 dekretuak biltzen dituen baldintzak eta arauak (teknikoak, higie-ne eta osasun-alorrekoak eta ingurumenekoak) beteko dituzte.

Eraikuntza-ezaugarriak hauek izango dira:

Ordenantzetako baldintza estetikoak beteko dira.

- Gailurraren gehieneko altuera 9 metrokoa izango da. Ustiapenerako beharrezkoak diren instalazioetan baino ezin daiteke gainditu altuera hori, eta, halakoetan, justifikatu egin behar da altuera handiagoa beharrezkoa dela.

— Pabellones rurales en general y elementos anejos a la explotación agropecuaria.

— Deberá de acreditarse la necesidad de su implantación.

1.3. «Almacén agrícola y maderas». Tendrán esta consideración las construcciones que cumplan con las condiciones siguientes:

— Sirve de almacén de herramientas, utillaje y maquinaria agrícola.

— Deberá de acreditarse la necesidad de su implantación.

1.4. «Los invernaderos». Elementos de cubrición, generalmente prefabricados que constarán de una estructura ligera y una superficie de cierre transparente.

Artículo 29.—Vivienda vinculada a explotación agropecuaria (1.1)

Será de carácter unifamiliar.

La solicitud de construcción deberá ser acompañada por una relación que demuestre la congruencia de las dimensiones de los edificios con respecto a las de las superficies de los terrenos de la explotación y a sus programas productivos.

Además, se deberán justificar las condiciones recogidas en el artículo 31 de la L.S.U. y con el decreto foral del departamento de agricultura 105/2007 de 26 de junio.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

— Su tipología se adaptará a la tradicional en el medio rural del municipio, dentro del cumplimiento de las Ordenanzas Generales de Edificación.

— Vinculará siempre un mínimo de 7.500,00 m² de parcela.

— Se permite el uso de vivienda, además, almacén de aperos y productos de labranza y garaje (2 plazas como mínimo por vivienda) al servicio de la vivienda.

— La superficie máxima de ocupación será de 400,00 m².

— La superficie mínima será de 100,00 m² construidos.

— El número máximo de plantas será sótano, planta baja, primera y bajo cubierta.

El sótano servirá únicamente para los elementos auxiliares o usos complementarios de la vivienda.

El bajo cubierta podrá incorporarse al uso de vivienda.

El alero y la cumbre no superarán la altura máxima de 6 y 9,00 m respectivamente en ningún punto del terreno.

Artículo 30.—Construcciones vinculadas a la producción agrícola, ganadera o forestal. (1.2.)

Se localizarán de forma que la interferencia con el paisaje sea la menor posible, cuestión que se justificará en la solicitud de licencia. Cuando fuere preciso se plantarán las barreras vegetales necesarias para anular o aminorar el impacto visual negativo.

1. Los establos: La edificación podrá, con las condiciones higiénicas – sanitarias necesarias, ir integrada en el caserío, salvo en núcleos rurales, que no se admiten.

La construcción se ajustará a las necesidades que plantee el programa de la explotación pecuaria.

Se cumplirán las condiciones exigidas en el Decreto 165/1999 de 9 de marzo, o en su caso, la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran licencia de actividad, cumplirán las condiciones y normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales contenidas en el decreto 141/2006, de 6 de julio, del gobierno vasco.

Las características constructivas serán las siguientes:

Se cumplirán las condiciones estéticas de las Ordenanzas.

- La altura máx. de la cumbre será de 9,00 metros. Dicha altura solo podrá superarse para las instalaciones necesarias para la explotación, que justificadamente requieran una altura mayor.

- Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerarekin lotura estua duten higie-ne-elementuak baino ezin daitezke jarri.
- Ukuilu horietatik gutxienez 25 metroko distantzia egongo da jabearenaz bestelako edozein bizilekutara; 10 metrokoa partzelaren mugetara eta 25 metrokoa edozein ur-lasterretara.

— Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarrietarako distantzia gutxienez 250 metrokoa izango da.

2. Zuraren lehen manipulazioaren erabilpenak:

- 1. atalean aipatutako kalifikazioa izan beharko du.
- Kokalekia justifikatu egingo da, sortutako trafikoa eta sarbide-beharra kontuan hartuta.
- Instalazio-proiektuan sartzen dira, bai nabeak eta elementu erantsiak, bai leku osagarriak (produktuak biltegitratzeko, lehortzen uzteko...).
- Estalitako 10 m²-ko, zuhaitz bat landatuko da.

3. Landa-pabiloiak, oro har, eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenen elementu erantsiak: Ukuiluen eraikuntza-baldintza berberak izango dituzte.

31. artikulua.—*Nekazaritzako biltegia eta egurtegia (1.3.)*

Ukuilua: Estalkia joan daiteke eraikin nagusian txertatua, eta 150 metroko azalera izango du, gehienez.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen txiki baten premieta-ara egokituko da eraikina.

Ukuiluetarako finkatutako eraikuntza-konponbideen antzekoak izango dituzte.

1999ko martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak xedatutako baldintzak beteko dira, edo, hala balegokio, 1998ko otsailaren 27ko 3/1998 EAeko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra.

32. artikulua.—*Berotegiak (1.4.)*

Berotegiak modu ordenatuan ipiniko dira, eta paisaian izan ditzaketen eragin negatiboak arindu egingo dira.

33. artikulua.—*Obra publikoen egikaritze-lanetarako, entretenimendurako eta zerbitzuetarako eraikinak eta instalazioak*

Lotura estua izan beharko dute beren beharra eragin duten obra horiekin, eta, nolahi ere, LHLko 28. artikuluko xedapenak bete-ko dituzte. Obraren erakunde sustatzaileak justifikatu egingo du obra horren premia eta kokapena eta nola egokitzen den hirigintza-arau hauen lurzoruaren helburuetara, kalifikazioetara eta sailkapenetara. Obraren epea aldi baterakoa edo zehaztugabea ote den ere adierazi beharko du. Obra publikoaren entretenimendurako eta zerbitzurako balio duten obrak baino ezin daitezke geratu zehaztu gabe, eta dagokien sistema orokorraren parte izatera igaroko dira.

Jendea bizi den landaguneei eragiten ez dien lekuan ipiniko dira.

Eraikitako 10 m² teilatuko, zuhaitz bat landatuko da, eta paisaiaren gaineko kalteak arindu edo leundu egingo dira.

34. artikulua.—*Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak eta instalazioak*

Baimena eman ahal izango da, Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorrek beteta betiere.

Justifikatu egingo da onura publiko eta interes sozial hori, bai eta landa-eremuan ipintzeko beharra ere. Administrazioak nahiz partikularrek sustatu ahal izango dituzte.

Sistema orokor batekin eta bestearekin dituzten loturak modu ordenatuan ebatziko dira.

Jendea bizi den landaguneei eta babes bereziko eremuei eragiten ez dien lekuan ipiniko dira.

35. artikulua.—*Bordak eta aterpeak*

Jolastokitza eta kanpalekutzat balio dute.

Erakunde publikoek sustatutakoak izan behar dute.

Azalera eraikiak ez ditu 25 m² baino gehiago izango.

Teilatu-hegalen gehieneko altuera 2,50 m izango da, eta gailurrarena, 4 m.

— No se permitirá la instalación de cualquier elemento higiénico que no esté estrechamente vinculado a la actividad pecuaria.

— La distancia de estas cuadras a cualquier edificación residencial, que no fuera la del propietario, será de 25 m, de 10 m a los linderos de la parcela, de 25,00 m a cualquier curso de agua.

— La distancia al Suelo Urbano y Urbanizable, será como mínimo de 250,00 m.

2. Los usos de primera manipulación de la madera:

— Requerirá la calificación mencionada en el apartado 1.

— Justificarán su localización teniendo en cuenta el tráfico generado y la necesidad de acceso.

— En el proyecto de instalación se contemplará, tanto las naves y sus elementos anejos como los espacios auxiliares de almacenaje, secado, etc.

— Se plantará un árbol por cada 10,00 m² cubiertos.

3. Pabellones rurales en general y elementos anejos a la explotación agropecuaria: Sus condiciones constructivas serán las mismas de las cuadras.

Artículo 31.—*Almacén agrícola y maderas (1.3.)*

Cuadra: La cubierta podrá ir integrada en la edificación principal y tendrá una superficie máxima de 150,00 m².

La construcción se ajustará a las necesidades de una pequeña explotación pecuaria.

Las soluciones constructivas serán similares a las establecidas para el caso de los establos.

Se cumplirán las condiciones exigidas en el Decreto 165/1999 de 9 de marzo o en su caso, la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Artículo 32.—*Los invernaderos (1.4.)*

La disposición de los invernaderos será ordenada y se aminorarán los efectos negativos que pudieran producir al paisaje.

Artículo 33.—*Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas*

Habrán de guardar estrecha relación con la obra a la que están afectadas y en todo caso cumplirán las disposiciones del artículo 28 de la L.S.U.. El Organismo promotor de la obra justificará su necesidad, la localización y la adecuación a los objetivos, calificación y clasificación del suelo de estas Normas Urbanísticas. Se especificará asimismo su carácter temporal o indefinido. Con carácter indefinido sólo podrán quedar aquellas obras que sirvan al entretenimiento y servicio de la obra pública que pasarán a ser parte del Sistema General correspondiente.

Se situarán de forma que no afecten a los núcleos rústicos habitados.

Se plantará un árbol por cada 10,00 m² de techo construido y se aminorarán o paliarán los efectos negativos sobre el paisaje.

Artículo 34.—*Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social*

Podrá autorizarse dentro del cumplimiento de las Ordenanzas Generales de Edificación.

Se justificará la utilidad pública o el interés social así como la necesidad de localizarla en el medio rural y podrán ser promovidos por la Administración y por los particulares.

Resolverán ordenadamente la conexión con los diferentes sistemas generales.

Se situarán de forma que no afecten a los núcleos rústicos habitados, ni a las áreas de Especial Protección.

Artículo 35.—*Bordas y refugios*

Servirán para las actividades recreativas y acampada.

Deberán estar promovidas por instituciones públicas.

La superficie construida no superará los 25,00 m².

La altura máxima en aleros será de 2,50 m y de 4,00 m en la cumbre.

36. artikulua.—Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinak

gaur egun, landaguneetatik kanpo dauden eta gutxieneko partzelaren, distantzien eta bolumetriaren baldintzak betetzen ez dituzten eraikin guztiak plangintzarekin bat ez datozen eraikintzat jotzen dira, antolamendutik kanpoko araubideren batean sartzen ez badira, behinik behin.

Lehendik dauden baserri dagokienez, baimenduta dago landa-eremuko eraikinaren berezko izaerari eutsita birgaitzea etxebizitza izateko. Plan Orokorra onartu baino lehenago, eraikin finkatu baten 100 m² erabilgarri bakoitzeko, etxebizitza bat egon daiteke, eta, guztira, hiru (3), gehienez. Halako eraikinetan, baimenduta dago, oro har, erabilera aldatzea landetxei lotutako jarduerak hartzeko edo landa-inguruneke beste erabilera turistiko batzuk hartzeko.

37. artikulua.—Partzelak banantzeko baldintzak

Udalaren baimena beharrezkoa da lursail batzuen banantzea edo partzelazioa egiteko, eta irizpide hauek bete beharko dira horretarako:

- Partzelak banantzeko lizentzia lortzeko, jabe goaren egiaztagiria aurkeztu beharko da udalean. Era berean, hasierako partzelan dauden eraikin guztiak amaieran hartzen duten partzelara erabat lotuak geratu behar dute gero, lehen hala ez egonda ere.
- Zona bakoitzerako ezarritako gutxieneko partzelaren azalera bikoitza baino txikiagoa duten finkak ezingo dira banandu, hala banandutako zatiak aldi berean beste finka batzuekin multzokatu ezean. Bada, hasierako eta amaierako partzelen kopuruak ez du hasierako kopurua baino handiagoa izan behar, eta sortzen diren azken finken gutxieneko azalera ezin du zona bakoitzerako ezarritakoa baino txikiagoa izan.
- Otxandioko Udalak, banantze-lizentziaren edozein eskabideren gaineko erabakia hartu baino lehen, banandu beharreko hasierako finka horren nahiz amaierako jasotze takimetroko bat entregatzeko eskatu ahal izango du.

38. artikulua.—Eraikinak bete beharreko baldintzak eta inguruan egin beharreko egokitzapenak

II. eranskinen baldintza estetikoak eta hirigintza-arau hauek jasotako beste baldintza orokor batzuk betetzeaz gainera, eraikinak bat etorriko dira inguruko akabera tradizionalekin, bai etxaurreri eta itxiturei dagokienez, bai estalkiei dagokienez —inklinatuak izan beharko dute—. Salbuetsita geratuko dira obra publikoen egikaritze-lanetarako, mantentze-lanetarako eta zerbitzurako jarritako eraikinak, baldintza bereziak izaten baitituzte.

Lursaila eraikinen eta sistema orokorren zerbitzurako moldatzeko egiten diren obra osagarriek errespetatu egingo dituzte lursailak topografia eta paisaia aldetik dituen ezaugarriak.

1. Ezpondek eta lubetek ez dute 3,50 bat metroko altuera baino handiagoa hartuko jatorrizko sestrarekiko. Landare-estalki berria jarriko da, eta zuhaitzak eta zuhaixkak ipiniko dira lurra higitu ez dadin. II. eranskinen lur-mugimenduei buruzko atalean ezarritako baldintzak beteko ditu.

Ur-lasterrek errespetatu egingo dira, eta ez da hautemateko moduko aldaketarik egingo isurketa-baldintzetan.

Oro har, ur-lasterrei dagokienez, indarrean dagoen Urari buruzko Legean eta Jabari Hidraulikoaren Araudian xedatutakoa beteko da.

2. Inguru naturala eraldatuko duten proiektu guztiak, eta, batez ere, zuhaitzen kontserbazioari eragingo badiote edo tamaina handiko betelanak eta hondeaketa-lanak eskatzen badituzte, erakunde eskudunaren aldeko txostena eskuratu beharko dute lehenik.

Artículo 36.—Edificaciones existentes en suelo no urbanizable

Todas aquellas edificaciones existentes en la actualidad fuera de los Núcleos Rurales y que no cumplan las condiciones de parcela mínima, distancias o volumetría se consideran como Edificios Disconformes con el Planeamiento, siempre que no concurren circunstancias que exija su inclusión en uno de los regímenes de fuera de ordenación.

En el caso de los caseríos existentes se permite la rehabilitación con destino a vivienda manteniendo el carácter propio de la edificación en medio rural. El número de viviendas permitido será de una por cada 100,00 m² útiles de edificación consolidada con anterioridad a la aprobación del Plan General con un máximo de tres (3) viviendas. En este tipo de edificaciones, se permite con carácter general el cambio de uso para albergar actividades vinculadas al agroturismo u otros usos turísticos de marcado carácter rural.

Artículo 37.—Condiciones para la segregación de parcelas

Todas las segregaciones y parcelaciones que se quieran realizar deberán obtener la autorización municipal, debiendo de cumplir los siguientes criterios:

- Toda licencia de segregación estará condicionada a la presentación en el ayuntamiento de la documentación acreditativa de propiedad. Asimismo y aunque previamente sea de otra manera, con posterioridad, todas las edificaciones que se encuentren en la parcela inicial, deberán quedar inseparablemente unidas a la parcela final en que se encuentran ubicadas.
- No podrán efectuarse segregaciones de fincas con superficie inferior al doble de la parcela mínima establecida para cada zona, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, de manera que el número de parcelas iniciales y finales no supere el número inicial ni se generen nuevas fincas finales de una superficie mínima inferior a la establecida para cada zona.
- Por el Ayuntamiento de Otxandio, antes de resolver cualquier solicitud de licencia de segregación, se podrá solicitar la entrega de un levantamiento taquimétrico completo de la totalidad de la finca inicial a segregarse, así como de las resultantes.

Artículo 38.—Condiciones de la edificación y acondicionamiento del entorno

Además de las condiciones estéticas del Anexo II y otras condiciones que con carácter general se fijan en estas Normas Urbanísticas, las edificaciones se adecuarán a los acabados tradicionales de la zona, tanto para fachadas y cerramientos como para cubiertas que deberán ser inclinadas, salvo en el caso de aquellas vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas que por su naturaleza deban adoptar condiciones especiales.

Las obras complementarias de acondicionamiento del terreno al servicio de las construcciones y de los sistemas generales, respetarán las características topográficas y paisajísticas del terreno:

1. Los taludes y terraplenes no superarán la altura de más de 3,50 metros respecto de la rasante original. Se repondrá la capa vegetal y se plantarán árboles o arbustos que aseguren la no erosión del terreno. Cumplirán las condiciones establecidas en el apartado Anexo II para los movimientos de tierras.

Se respetarán los cursos de agua, y no se alterará de manera apreciable las condiciones de escorrentía.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Hidráulico en relación a los cursos de agua.

2. Todos los proyectos que lleven consigo una transformación del ambiente natural, en especial en lo referente a la conservación de masas arbóreas, relleno y excavación de envergadura, deberán ser previamente informados favorablemente por el Organismo Competente.

3. Hondeaketetatik, eraispenetatik eta halakoetatik datozen materialak erabiliko dira betegarritarako. Trinkotasun eskasa duen edo usainak edo beste eragozpen batzuk sortzen dituen materialik ez da onartuko.

4. Eustormak herriko hareharri tradizionalazko harlangaitz tradizionalaz eginikoak izango dira, eta ordenantzetako II. eranskinean datozen altuera-baldintzak beteko dituzte.

5. Finken hesiek edo itxiturek II. eranskina (Partzelen Itxiturrei buruzko Arauak) beteko dute. Ibilgailuen zirkulazioa har dezakeen bide bat badute aurrean, gutxienez 3 metroko distantziara jarriko dira.

6. Airetik doazen linea elektrikoek eta telefono-lineek ezin izango dute eraikinaren inolako elementurik hartu oinarritzat edo ainguratokitzat, eta hodi itxi baten barruan iritsi behar dute eraikinera.

7. Hondakindegia edo zabortege kalifikazioa duten eta dagoen lizentzia duten toki horietatik kanpo ezin izango da inolako isurpen edo obra-hondakinik metatu.

8. Euri-ura auzoko bideetara edo errepideetara isurtzeari dagozkionez, horretarako baldintzak bete beharko dira, galtzada hartu gabe eta beharrezko estolda-zuloak eta drainatze-sistemak jarrita.

39. artikulua.—Zuhaiztiak landatzea

Zuhaiztiak landatzen badira, indarrean dagoen legedia beteko da, bai eta izadia zaintzeko eskumenak bere gain hartzen dituen erakundearen programak edo araudia ere.

(Zehazki, Kode Zibileko 591. artikulua eta 1994ko ekainaren 2ko 3/94 Foru Araua, Mendiei eta Babespeko Naturguneen Administrazioari buruzkoa).

Landaguneetan ezin izango da, inolaz ere, baso-erako sailik jarri.

Eraikinak badaude, ezin izango da zuhaitzirik landatu eraikinen inguruan, 25 metroko eremuan. Hala ere, zuhaitz bakanak landa daitezke eremu horretan.

Bide publikoak, ibilgailuen bideak eta komunikabideak badaude, berriz, haien ardatzetik gutxienez 5 metroko zortasun-zona errespetatu beharko da, eta, eremu horretan, ezin izango da plantaziorik egin, sektore bakoitzeko arau-xedapenak dena delakoak izanda ere.

Udalak baso-sailen eta aldameneko finken arteko distantziak arautzeko ordenantza bat atera ahal izango du.

2.2. SISTEMA OROKORRAK ETA TOKIKO SISTEMAK

40. artikulua.—Sistema orokorrak

Plan Orokor honek proposatzen duen lurralde-antolaketaren egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuak dira sistema orokorrak.

Hirigintza-arau hauen esparruaren barruan, hauek dira sistema orokorrak:

Espazio Libreen Sistema Orokorra

Atal honetan sartzen dira lehendik dauden hiri-parkeak eta etorkizuneko direnak (P.09 plano).

— Hiri-lurzorua:

- S.G.E.L.1. Plaza Nagusia. 2.546 m².
- S.G.E.L.3. Andikona Plaza. 590 m².
- S.G.E.L.4. Olaeta Ibaiertza Parkea. 11.764 m².
 - S.G.E.L.4.1. Olaeta Ibaiertza Parkea. 1.416 m².
 - S.G.E.L.4.2. Olaeta Ibaiertza Parkea. 2.336 m².
 - S.G.E.L.4.3. Olaeta Ibaiertza Parkea. 3.207 m².
 - S.G.E.L.4.4. Olaeta Ibaiertza Parkea. 948 m².
 - S.G.E.L.4.5. Olaeta Ibaiertza Parkea. 1.697 m².
 - S.G.E.L.4.6. Olaeta Ibaiertza Parkea. 2.160 m².
- S.G.E.L.5. UER.1. 1.500 m².

3. Los rellenos se realizarán con materiales procedentes de excavaciones, derribos, etc. No se permitirá ningún material que tenga poca consistencia o que produzca olores y otras molestias.

4. Los muros de contención serán de mampostería tradicional de piedra arenisca tradicional del municipio y cumplirán las condiciones de altura de las Ordenanzas Anexo II.

5. Las vallas o cierres de fincas cumplirán el Anexo II (Normas de Cerramientos de Parcelas) Cuando den frente a camino público que puedan acoger tráfico rodado, se situarán a una distancia mínima de su eje de 3,00 m.

6. Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos no podrán tomar como base de apoyo o anclaje ninguno de los elementos de la edificación debiendo llegar a ésta mediante un conducto enterrado.

7. No se permite la acumulación de ningún tipo de vertido o escombros fuera de aquellos lugares que han sido calificados como vertederos o escombreras y tienen la oportuna licencia.

8. Los vertidos de aguas pluviales a los caminos vecinales o carreteras se deberán hacer en las debidas condiciones, sin invadir la calzada, colocándose los correspondientes sumideros y drenajes.

Artículo 39.—Plantaciones de arbolado

La plantación de masas arbóreas se desarrollará de acuerdo con la Legislación sectorial vigente y con la Normativa o programas del órgano que asuma las competencias en materia de conservación de la naturaleza.

(En concreto, el artículo 591 del Código Civil y la Norma Foral 3/94, de 2 de Junio de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos).

No podrán, en ningún caso, realizarse plantaciones de tipo forestal en la zona de Núcleos Rurales.

En el caso de edificaciones existentes no podrán realizarse plantaciones de masas arbóreas a menos de 25,00 m de aquéllas. Esta limitación no afecta a las plantaciones de árboles aislados.

En el caso de caminos públicos y rodados y vías de comunicación, deberá respetarse una servidumbre mínima de 5,00 m a eje de los mismos en los que no se podrán realizar plantaciones con independencia de las disposiciones normativas que se establezcan con carácter sectorial.

El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza Reguladora de las distancias entre Plantaciones forestales y Fincas colindantes.

2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 40.—Sistemas generales

Constituyen los sistemas generales, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio propuesta por este Plan General.

Se definen como Sistemas Generales dentro del ámbito de las presentes Normas Urbanísticas los siguientes:

Sistema General de Espacios Libres

Se recogen en este apartado, los parques urbanos existentes y los futuros parques proyectados. (Plano P.09).

— Suelo Urbano:

- S.G.E.L.1. Plaza Nagusia. 2.546,00 m².
- S.G.E.L.3. Plaza Andikona. 590,00 m².
- S.G.E.L.4. Parque Ribera Olaeta. 11.764,00 m².
 - S.G.E.L.4.1. Parque Ribera Olaeta. 1.416,00 m².
 - S.G.E.L.4.2. Parque Ribera Olaeta. 2.336,00 m².
 - S.G.E.L.4.3. Parque Ribera Olaeta. 3.207,00 m².
 - S.G.E.L.4.4. Parque Ribera Olaeta. 948,00 m².
 - S.G.E.L.4.5. Parque Ribera Olaeta. 1.697,00 m².
 - S.G.E.L.4.6. Parque Ribera Olaeta. 2.160,00 m².
- S.G.E.L.5. UER.1. 1.500,00 m².

Gainerako espazio libreak tokiko sistematzat hartzen dira.

— Lurzoru urbanizagarria:

- S.G.L.2. S.U.I.-5 eremuari atxikitako espazio libreak: 5.253,00 m².

— Lurzoru urbanizaezina:

- S.G.E.L.6. Presazelai area: 28.883 m².

Komunikabideen Sistema Orokorra. (P.04 plano)

— Ingurabidea (BI-623) Udallerriak gaur egun duen bide-sarea hartzen du ingurabideko autobideari erreferentzia egitean.

— BI-623 errepidea, Durango – Vitoria-Gasteiz. Zerbitzugunea ere barne hartzen du.

— BI-2543 errepidea, Igorretik Otxandiora doana (Dimatik igarota).

— BI-3511 errepidea, Otxandioko zeharbidea.

— BI-3941 errepidea, Otxandiotik Kruzetara doana.

— BI-3942 errepidea, Otxandio BI-3941 errepidearekin lotzen duena.

— BI-3542 errepidea, Otxandio – Zubizabal.

— BI-4543 errepidea, Zelaietatik Gordobilera doana.

— BI-4544 errepidea, Mekoletara doan adarra.

— Auzoko bide publikoen sarea.

— Ibilbide historikoak.

— Hiri-lurzoruaren barnealdeko errepideen eta oinezkoentzako bideen sarea (P.09 planoan nabarmendutako bideak dira).

— S.U.I.-5. sektoreari atxikitako biribilgunea.

Herritarrentzako Ekipamendu Sistema Orokorra

Hiri-lurzoruan:

1. Publikoa. Udala. – Kultura-etxea (Harakinen kaleko 2. zenbakia eta Artekaleko 1.a handiagotzea aurreikusten da).

2. Publikoa. Mantentze-lanetarako pabiloia.

3. Publikoa. Zahar-etxea. (Ospitale Kaleko 6. zenbakia handitzea aurreikusten da).

4. Publikoa. Frontoia.

5. Publikoa. Udaletxe 2 zinema zaharra. Zuzkidurazko bizi-tokiak.

6. Publikoa. Bolatoki.

7. Pribatua. Kulturgunea. Andresa Landa patronatua.

8. Pribatua. Hotel-ekipamendua.

9. Publikoa. Ciudad Jardín auzoko eskola-ekipamendua. – (zuzkidurazkoa) – 2.800 m².

10. Publikoa. Bloke Linealeko eskola-ekipamendua. – 364 m².

11. Pribatua. Santa Maria Eliza.

12. Pribatua. Erremedioetako Andre Maria Ermita.

13. Publikoa. Gaztetxea kulturgunea.

Lurzoru urbanizagarrian:

21. Publikoa. Mainondoko kirol- eta eskola-instalazioen gunearen zabaltze-lanak. 8.178,41 m².

Lurzoru urbanizaezinean:

14. Pribatua. San Martin Ermita.

15. Publikoa. Lehengo hiltegia (biltegia).

16. Pribatua. Mekoletako lehengo eskolak.

17. Publikoa. Mainondoko kirol- eta eskola-instalazioen gunea.

18. Publikoa. Zelaieta futbol-zelaieta.

19. Publikoa. Hilerrria eta San Roke Ermita.

20. Pribatua. Abad eta Padua Santuen Ermita.

Zabaltze-lanak egiteko aukera ikusten den ekipamendu horiek izan ezik, gainerakoak finkatutzat jotzen dira.

Los restantes Espacios Libres se consideran Sistemas Locales.

— Suelo Urbanizable:

- S.G.L.2. Esp. Libres adscrito a S.U.I.-5: 5.253,00 m².

— Suelo No Urbanizable:

- S.G.E.L.6. Área de Presazelai: 28.883,00 m².

Sistema General de Comunicaciones Viárias. (Plano P.04)

— Circunvalación (BI-623). Comprende la actual red viária del municipio en lo que hace referencia a la autovía de circunvalación.

— Carretera BI-623 Durango – Vitoria – Gasteiz. Se incluye el área de la Estación de Servicio.

— Carretera BI-2543 Igorre a Otxandio (por Dima).

— Carretera BI-3511 Travesía de Otxandio.

— Carretera BI-3941 Otxandio a Kruzeta.

— Carretera BI-3942 Otxandio a BI-3941.

— Carretera BI-3542 Otxandio – Zubizabal.

— Carretera BI-4543 Zelaieta a Gordobil.

— Carretera BI-4544 Ramal a Mekoleta.

— Red vecinal de Caminos Públicos.

— Itinerarios Históricos.

— Red viária y peatonal interior del Suelo Urbano. (Se corresponde con los tramos señalados en el Plano P.09.).

— Rotonda adscrita al Sector S.U.I.-5.

Sistema General de Equipamiento Comunitario

En suelo urbano:

1. Público. Ayuntamiento. – Casa de Cultura. (Se prevé la ampliación de Carnicería 2 y Artekale, 1).

2. Público. Pabellón Mantenimiento.

3. Público. Residencia de Ancianos. (Se prevé la ampliación de Ospital Kalea, 6).

4. Público. Frontón.

5. Público. Antiguo Cine Udaletxe 2. Alojamientos dotacionales.

6. Público. Bolatoki.

7. Privado. Centro Cultural. Patronato Andresa Landa.

8. Privado. Equipamiento Hotelero.

9. Público. Equip. Escolar Ciudad Jardín. – (Dotacional) – 2.800,00 m².

10. Público. Equip. Escolar Bloque Lineal. – 364,00 m².

11. Privado. Iglesia de Santa María.

12. Privado. Ermita Ntra. Sra. de los Remedios.

13. Público. Centro Cultural Gaztetxe.

En Suelo Urbanizable:

21. Público. Ampliación Complejo Deportivo- Escolar de Mainondo. 8.178,41 m².

En Suelo no Urbanizable:

14. Privado. Ermita de San Martín.

15. Público. Antiguo Matadero (Almacén).

16. Privado. Antiguas Escuelas de Mekoleta.

17. Público. Complejo Deportivo- Escolar de Mainondo.

18. Público. Campo de Fútbol Zelaieta.

19. Público. Cementerio y Ermita de San Roke.

20. Privado. Ermita de Santos Antonio Abad y Padua.

A excepción de los equipamientos en donde se posibilita su ampliación, el resto se consideran consolidados.

Azpiegituren Sistema Orokorra

Hiri-lurzoruan:

- Herriko saneamendu-sarea.
- Herriko ur-horniketarako sarea.
- Energia elektrikoa banatzeko sarea.
- Gasa banatzeko sarea.
- Telefono-sarea.
- Telekomunikazio-sarea.
- Gas- eta ur-biltegiak (Mendonogarai).

Lurzoru urbanizaezinean:

- Hondakin-uren araztegia.
- Herriko saneamendu-sarea.
- Herriko ur-horniketarako sarea.
- Energia elektrikoa banatzeko sarea.
- Gasa banatzeko sarea.
- Telefono-sarea.
- Telekomunikazio-sarea.

Premiazkoak diren eta Azpiegituren Sistema Orokorriari lotuta dauden instalazio eta eraikinak mugetatik distantzia batera ipiniko dira: sestra azpitik 2 metrora eta sestra gainetik 5 metrora.

Azpiegituren Sistema Orokorra osatzen duten sareei lotutako lurzoruak kalifikazio hauetan sartzen dira:

- Sistema Hidrauliko Orokorra. Urtegiak eta ibai- eta erreka-ubideak sartzen dira kategoria honetan. Urari buruzko Legeak arautzen ditu.

41. artikulua.— Titularitasuna eta hirigintza-araubidea

1. Sistema orokorren eragina jasaten duten lursailak Plan Orokor honetan zehazten diren erabilera edo zerbitzu horietarako baliatuko dira, edo, hala balegokie, administrazio jarduleari eskualdatu beharko zaizkio, aurrerago zehaztuko ditugun salbuespen eta baldintzetan.

2. Plan Orokorrek finkatutako sistema orokorren lursailei gaur egun ematen zaien erabilera bat badator proposatzen denarekin, lursail horiek ez zaizkio udalari eskualdatu behar, eta herri-administrazioaren edo erakunde titularren esku egoten jarraituko dute.

3. Titularitasun publikoko lursail batzuei ematen zaien erabilpena ez badator bat Planak eraginpeko sistema orokorrerako aurreikusitakoarekin, Udalak edo erakunde jarduleak eskualdatu egin beharko ditu, araudi aplikagarriari jarraiki. Nolanahi ere, berehala okupatu beharko dira lursailak aurreikusitako erabilera hori emateko, indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzetan betiere.

4. Indarrean dagoen legeditik nahiz azpiegitura-mota bakoitzerako plan eta programa espezifikoeetatik eratorritako araudi sektoriala izango da Azpiegituren Sistema Orokorriari aplikatu beharreko araudi espezifikoa.

Komunikazioen Sistema Orokorren kalifikazioa duten lurra dagokien araudi sektorialak arautuko ditu, izatekotan. Foru-errepideak, berriz, errepideen foru-arauak.

Azpiegituren Sistema Orokorren kalifikazioa duten lurretan, afektazio-eremuak ere sartuko dira, eraikuntza-proiektuetan jasota daudenak, edo azpiegitura-mota bakoitzari dagozkion arau, plan edo programa sektorialek finkatutakoak, bestela.

Azpiegitura Sistema Orokorren barruan, titularitasun pribatuko lursailen azpitik doazen instalazioak ere sartzen dira, eta instalazio horiek izan dezakete beste kalifikazio bat.

Halakoetan, eraikuntza-proiektuetan jasota dauden afektazioak eta zortasunak finkatuko dira lursail horietarako, bai eta azpiegitura-mota bakoitzari dagozkion arau, plan edo programa sektorialeetatik eratorritakoak ere.

Sistema General de Infraestructuras

En suelo urbano:

- Red Municipal de Saneamiento.
- Red Municipal de Abastecimiento de Agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas.
- Red de telefonía.
- Red de Telecomunicaciones.
- Depósito gas y agua (Mendonogarai).

En suelo no urbanizable:

- Estación depuradora (EDAR).
- Red Municipal de Saneamiento.
- Red Municipal de Abastecimiento de Agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas.
- Red de telefonía.
- Red de Telecomunicaciones.

Las instalaciones o edificaciones necesarias, vinculadas al Sistema General de Infraestructuras, respetarán una distancia e 3 y 5 metros a los linderos, najo rasante y sobre rasante respectivamente.

Las calificaciones a las que se adscriben los suelos vinculados a las redes que integran el Sistema General de Infraestructuras son las siguientes:

- Sistema General Hidráulico. En esta categoría se integran los embalses y los cauces de los ríos y arroyos. Se regulan por la Ley de Aguas.

Artículo 41.— Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales estarán afectos al uso o servicio que se determina en el presente Plan General, y en su caso deberán transmitirse a la Administración Actuante con las salvedades y condiciones que más adelante se detallan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse por el Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto en las condiciones establecidas en la normativa vigente.

4. La normativa específica de aplicación al Sistema General de Infraestructuras será la normativa sectorial derivada, tanto de la legislación vigente, como de los planes y programas específicos para cada tipo de infraestructura.

Las superficies calificadas como Sistema General de Comunicaciones estarán, en todo caso, reguladas por la normativa sectorial correspondiente. Las carreteras forales, por la norma foral de carreteras.

Las superficies calificadas como Sistema General de infraestructuras incluirán las áreas de afectación recogidas en los proyectos constructivos o en su defecto las establecidas por las Normas, Planes o Programas sectoriales correspondientes a cada tipo de infraestructura.

Dentro del Sistema General de infraestructura se incluyen las instalaciones que discurren por el subsuelo de terrenos de titularidad privada que puedan tener otra calificación.

En estos casos se establecerá para los terrenos las afectaciones y servidumbres recogidas en los proyectos constructivos y las derivadas de las Normas, Planes o Programas Sectoriales correspondientes a cada tipo de infraestructura.

42. artikulua.—Tokiko sistemak

74. artikuluan sartzen ez diren erabilera eta jabari publikoko espazioak dira; bereziki, hiri-lurzoruan daudenak, bai eta Plan Orokorra garatzen dituen plangintza-figurak egikaritzetik eratorzen direnak ere.

2.3. LEHENDIK DAUDEN ERAIKINEN ARAUBIDEA

43. artikulua.—Eraikinen araubidea

LHLn aurreikusitakoa betetzearren, eraikinen araubidea zehazten da, Plan Orokorra hau baino lehenagotik dauden eraikin, instalazio eta erabilerei aplikatzekoa.

Ildo horretatik, egoera hauek bereizten dira Eraikinen Araubidean (P.10 planoan):

- Antolamendutik kanpoko eraikina.
- Plangintzarekin bat ez datorren eraikina.
- Lehendik dagoen baina antolamendua egiteke duen eraikina.
- Eraikin finkatua.

44. artikulua.—Plangintzarekin bat ez datozen etxeak eta eraikinak

Plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerei buruzko araubidea.

1. Hirigintza-antolamendu finkatuarekin bat ez datozen etxe, eraikin, instalazio eta erabilerak zehazten dira P.10 planoan.

2. Bereizi egiten dira antolamendu berriarekin guztiz bateraezinak diren instalazio, etxe, eraikin eta erabilerak, alde batetik, eta partzialki bateraezinak direnak, bestetik. Dena dela, zuzkidurazko lurzoru publikoan dauden eta lurzoru xede horretarako erabiltzea eragozten duten instalazio, etxe, eraikin eta erabilerak antolamendu berriarekin guztiz bateraezinak direla xedatzen da.

3. LHLko 101. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, 1. ataleko etxe, eraikin eta erabilerak kategoria hauetan banatzen dira:

a) Antolamendutik kanpokoak: Indarrean dagoen hirigintza-plangintza onartu baino lehenagotik dauden etxe, eraikin, instalazio eta erabilerak, baldin eta aurreikusten bada epe jakin batera desagertu egingo direla, lege horretan aurreikusitako jarduketak bakan edo integratuetan edo sistema orokorrak eta tokiko sistemak egikaritzeko jarduketetan sartzeagatik.

b) Hirigintza-plangintzarekin bat ez datozenak: indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerak, baldin eta hirigintza-plangintzak haiek desagertzea aurreikusten ez bada edo horretarako eperik jartzen ez bada.

c) Antolamendu xehatua egiteke zuten eremu edo sektoretan lehendik zeudenak.

4. Eraikuntzak modernizatu, sendotu, hobetu edo handiagotzeko obrak ezin dira baimendu, baldin eta eraikuntza horiek antolamenduz kanpo deklaratu badira edo antolamendu zehatza egiteko duten eremu edo sektoreetan lehenagotik badaude. Dena den, ez dira kategoria horretan sartuko eraikinen gutxieneko bizigarritasun- eta osasun-baldintzei eusteko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko beharrezkotzat jotzen diren obrak, LHLn auriei buruz zehaztutako araubidea betez egin beharko badira ere.

5. Hala ere, salbuespenezko kasu batzuetan, sendotzeko obra partzial eta unean unekoak baimendu ahal izango dira, baldin eta 15 urteko epean higiezina desjabetzea edo eraistea aurreikusten ez bada. Epe hori obrak egin nahi direnetik hasiko da kontatzen, eta obra horiek ezingo dute ekarri higiezinaren errealizaziorik.

6. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin edo erabileretan, edozein eratako modernizazio-, finkatze-, birgaitze-, berritze- eta hobetze-lanak egin ahal izango dira.

45. artikulua.—Oin berriko eraikinak

Plangintzak lerrokadura jakin batzuen barruan eraikitze proposatzen dituen eraikinak dira. Eraikina ordeztu egin behar bada, aurrekoa eraitsi egingo da lehenik.

Artículo 42.—Sistemas locales

Se definen como tales los espacios de uso y dominio público no comprendidos en el artículo 74 y en particular los comprendidos en el Suelo Urbano, así como los que se deriven de la ejecución de las figuras de planeamiento que desarrolla el Plan General.

2.3. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Artículo 43.—Régimen de la edificación

En cumplimiento de lo previsto en la L.S.U. se define el régimen de edificación aplicable a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al presente Plan General.

A estos efectos se distinguen las siguientes situaciones en el Régimen de la Edificación: Plano P.10):

- Edificación Fuera de Ordenación (F.O.).
- Edificación disconforme con el Planeamiento (D).
- Edificación Preexistente pendiente de Ordenación (P).
- Edificación Consolidada.

Artículo 44.—Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento

Régimen de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento.

1. En el plano P.10 se determinan los edificios, construcciones, instalaciones y usos que son disconformes con la ordenación urbanística establecida.

2. Se distinguen entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles. En todo caso, se califican como totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 101 de la L.S.U., se señalan los edificios, construcciones y usos a que se refiere el apartado 1 a alguna de las siguientes categorías:

a) Fuera de ordenación: Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

4. No son autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la L.S.U.

5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

6. En los edificios o usos señalados como disconformes (D), podrán realizarse cualquier tipo de obra de modernización, consolidación, rehabilitación, reforma y mejora.

Artículo 45.—Edificios de nueva planta

Se consideran las edificaciones propuestas por el Planeamiento para ser edificadas dentro de unas alineaciones determinadas. Cuando se trate de actuaciones de sustitución (S), estarán precedidas de un derribo.

46. artikulua.—Eraikin finkatuak

Eraikin finkatuak ez daude aurreko artikuluetan araututako egoera horietako batean ere eta bat datoz dokumentu honekin, erabileren gaineko arauak nahiz altueraren, aprobetxamenduaren eta lerrokaduren oinarritzko parametroak betetzen baitituzte.

2.4. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA
GARATZEN DUTEN AGIRIEK BETE BEHARREKO BALDINTZAK

2.4.1. *Plan orokorraren garapena eta egikaritzea*

47. artikulua.—Erakunde jarduleak

Otxandioko Udalari dagokio Plan Orokorra garatu eta egikaritzea. Nolanahi ere, partikularrek ere hartuko dute parte horretan, eta estatuko, erkidegoko eta foru-aldundiko administrazioetako gainerako erakundeek ere izango dituzte beren eskuduntzak eta esku-menak.

48. artikulua.—Lehentasuna garapenean

Plan Orokorreko zehaztapenak garatzeko eta egikaritzeko aurreikusitako jarduerak egiteko lehentasun-ordena eta epeak Plan horretako agiri arauemaileetan finkatutakoan izango dira.

49. artikulua.—Plangintzaren garapena eta egikaritzea

Plan honetan zehaztutako lurzoru-motari eta legedi aplikagarrian aurreikusitakoari erreparatuta, plan partzialen, plan berezien eta xehetasun-azterlanen bitartez garatuko da Plan hau. Eta, lan horiek gauzatzeko, urbanizazio-proiektuak, desjabetze-proiektuak, birpartzelazio-proiektuak eta eraikitze-obren proiektuak jarriko dira abian.

50. artikulua.—Plan orokorrekiko lotura hierarkikoa

1. Plan Orokorra garatzen duten plangintza-tresnek bat etorri beharko dute, halaberharrez, plan horretako zehaztapenekin.

2. Planean aurreikusitako azpiegitura edo sistema orokor horiek garatzeko eta ezartzeko helburua duten plan bereziek doitu ahal izango dituzte horretarako aurreikusitako azalera-eremuaren mugak, beren zehaztapenetara egokitzearen eta diseinuan koherentzia eta erregulartasun handiagoa lortzearen.

Halakoetan, plan berezia aurkezten denean, Plan Orokorraren eginiko aldaketa hori ere adieraziko da, bai eta aldakuntza horretara egokitu behar izan diren garapen-tresnak ere.

51. artikulua.—Plangintza egiteko ekimena

1. Plan hau garatzeko aurkezten diren planak edo tresnak ekimen publikoak edo pribatukoak izan daitezke, berdin-berdin.

2. Partikularrek eskubidea dute alde zurretiko kontsulta egiteko interesatzen zaizkien antolamendu-tresnen plangintzaren eta aurkezpenaren gainean. Horretarako, kasuan kasuko beharrezko agiriak aurkeztu behar dituzte, eta Plan Orokorrean eta Antolamendu Juridikoan aurreikusitakora egokitu behar dute.

52. artikulua.—Mugen zehaztasuna

1. Plan Orokorrak zehazten dituen plangintza-alorren mugak berriz doitu daitezke dagozkien, garapen-tresnetan, baldin eta muga horiek faktore hauek ezarritakoak badira:

- Lehendik dauden lerrokadurek edo eraikuntza-lerroek.
- Lurraren topografia-ezaugarriek.
- Zuhaztiak edo intereseko beste elementu batzuk egoteak.

2. Doikuntza horiek ez dute eremuaren forma distorsionatuko eta ez dute neurria Plan Orokorraren honen planoetan zehaztutako azalaren ehuneko bost (%5) baino gehiago aldatuko.

Artículo 46.—Edificios consolidados

Se consideran edificaciones consolidadas aquellas construcciones e instalaciones que no están en ninguna de las situaciones reguladas en los artículos precedentes y se encuentran en consonancia con el presente Documento por cumplir tanto con las Normas reguladoras de usos como con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento y alineaciones.

2.4. CONDICIONES A CUMPLIR POR LOS DOCUMENTOS QUE
DESARROLLAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.4.1. *Desarrollo y ejecución del plan general*

Artículo 47.—Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Otxandio, sin perjuicio de la participación que en ello tendrán los particulares y de las atribuciones y competencias que correspondan a los demás entes y organismos de las Administraciones Central, Autonómica y Foral.

Artículo 48.—Prioridad en el desarrollo

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.

Artículo 49.—Desarrollo y ejecución del planeamiento

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con la clase de suelo definido en el mismo y con lo previsto en la legislación aplicable, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Obras de Edificación.

Artículo 50.—Sujeción jerárquica al plan general

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo.

2. Los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o sistemas generales previstos por el Plan, podrán reajustar los límites del ámbito superficial previsto para los mismos a fin de acomodarlo a sus determinaciones y lograr una mayor coherencia y regularidad en su diseño.

Simultáneamente con el Plan Especial se formulará, en estos casos, la correspondiente modificación del Plan General e instrumentos de desarrollo del mismo que resulten afectados, para acomodarlos a la variación introducida.

Artículo 51.—Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes o instrumentos que se formulen en desarrollo del presente, podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la formulación de los instrumentos de Ordenación que les interese, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y se acomoden a lo previsto en el Plan General y en el Ordenamiento Jurídico.

Artículo 52.—Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengán impuestos por:

- Alineaciones o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado u otros elementos de interés.

2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

3. ARAU PARTIKULARRAK**3.1. HIRI-LURZORUAREN PARAMETROAK**

Hiri-lurzorua esparru hauetan kalifikatzen da (P.11 plano):

- Gune historikoa (monumentu-multzoa).
- Hirigunea.
- Egikaritze-unitateak.
- Herritarrentzako ekipamenduen eremua.
- Lehendik dauden bizitegi-eraikinen eremua.
- Lehendik dauden industria-eraikinen eremua.
- Lehendik dauden herritarrentzako ekipamenduen eremua.
- Plangintza berezituko eraikin finkatuen eremua.
- Hotel-ekipamenduen eremua.
- Herritarrentzako ekipamendu publikoen eremua.
- Berdegune publikoak.
- Bideen eremua.

3.1.1. Gune historikoa (monumentu-multzoa)**53. artikulua.—Gune historikoa****Mugaketa**

Eremu honen bilbea eta muga nabarmenduta ageri dira dokumentazio grafikoan (P.11 plano). Kudeaketa eta egikaritze-unitateak).

Hirigintza-parametroak

LHLko 11. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, «hiri-lur-zoru finkatu» kategoria esleitzen zaio.

Birgaitze Plan Berezia onartu artean, Gune Historikoaren eta Hirigunearen Ordenantzan (I. eranskina) jasotako araudia aplikatuko da behin-behinean.

Erabilerak

Bizitegi-eraikinak	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoaren solairua Behe-solairua	Ibilgailuen aparkalekua Merkataritza	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitzak (112.art.), bulegoak, ekipamendua, ostalaritza.
Goiko solairuak	Bizitegia	Ostatuak, ekipamendua.

Ekipamendua	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoaren s. Behe-s. Goiko solairuak	Ibilgailuen apark. Ekipamendua. Ekipamendua.	Biltegia, hainbat erabilera — —

3.1.2. Hirigunea**54. artikulua.—Hirigunea****Mugaketa**

P.11 planoan (Kudeaketa eta egikaritze-unitateak) nabarmenduta ageri da eremu honen bilbea.

Definizioa

Hirigunearen ertzetako eta inguruko eremuak biltzen ditu. Beraz, eraikin babestu asko hartzen ditu, eta Otxandioko hiri-bilbearen alde tradizional eta bereizgarriaren parte da.

Oinarrizko hirigintza-parametroak

LHLko 11. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, «hiri-lur-zoru finkatu» kategoria esleitzen zaio.

Birgaitze Plan Berezia onartzen den arte, Gune Historikoaren eta Hirigunearen Ordenantzan (I. eranskina) jasota dagoen araudia aplikatuko da, behin-behinean.

3. NORMAS DE CARÁCTER PARTICULAR**3.1. PARÁMETROS DEL SUELO URBANO**

El suelo urbano se califica en los siguientes ámbitos (plano P.11):

- Zona de Casco Histórico (Conjunto Monumental).
- Zona de Casco Urbano.
- Unidades de Ejecución.
- Zona de Equipamiento Comunitario.
- Zona de Edificación. Residencial Existente.
- Zona de Edificación Industrial Existente.
- Zona de Equipamiento Comunitario Existente.
- Zona de Edificación consolidada con Planeamiento Diferenciado.
- Zona de Equipamiento Hotelero.
- Zona de Equipamiento Comunitario Público.
- Zonas Verdes Públicas.
- Zonas de Viales.

3.1.1. Zona de Casco Histórico (Conjunto Monumental)**Artículo 53.—Zona de casco histórico****Delimitación**

Es el área señalada con la trama y el límite correspondiente en la documentación gráfica. (Plano P.11 Gestión y Unidades de Ejecución).

Parámetros urbanísticos

A efectos del artículo 11 de la L.S.U. se le asigna la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación, será de aplicación, con carácter transitorio, la normativa recogida en la Ordenanza del Casco Histórico y Casco Urbano (Anexo I).

Usos

Edificación Residencial	Uso Principal	Usos Permitidos
P. Sótano P. Baja	Ap. Vehículos Comercio	Almacén, varios Vivienda (Artículo 112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.
P. Altas	Residencial	Hospedaje, Equipamiento.

Equipamiento	Uso Principal	Usos Permitidos
P. Sótano P. Baja P. Altas	Ap. Vehículos Equipamiento. Equipamiento.	Almacén, varios — —

3.1.2. Zona de Casco Urbano**Artículo 54.—Zona de casco urbano****Delimitación**

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.11 (Gestión y Unidades de Ejecución).

Definición

Comprende áreas periféricas y colindantes con el Casco Histórico, conteniendo numerosos edificios protegidos y formando parte de la tradicional y característica trama urbana de Otxandio.

Parámetros urbanísticos básicos

A efectos del artículo 11 de la L.S.U. se le asigna la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Rehabilitación, será de aplicación, con carácter transitorio, la normativa recogida en la Ordenanza del Casco Histórico y Casco Urbano (Anexo I).

Etorkizuneko Birgaitze Plan Bereziak (BPB) hirigunearen eremu jakin batzuk hartu ahal izango ditu, eta, eremuotan, hirigintza-araubide berriak hartuko du I. Eranskinako ordenantzaren tokia.

Erabilerak

Bizitegi-eraikina	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoaren s. Behe-s.	Ibilgailuen apark. Merkataritza	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitzak (112. art.), bulegoak, ekipamendua, ostalaritza.
Goiko solairuak	Bizitegia	Ostalaritza, ekipamendua.
Ekipamendua	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoaren solairua Behe-s.	Ibilgailuen aparkalekua Ekipamenduak.	Biltegia, hainbat erabilera —
Goiko solairuak	Ekipamendua.	—

3.1.3. Egikaritze-unitateak

55. artikulua.—Egikaritze-unitateak

Definizioa eta kategoria

Hogeita bat (21) eremu bizitegi-eraikiniterako, industriarako 3 eremu eta eremu misto bat (bizitegi-eraikinak eta industria). Egikaritze-unitateen bitartez kudeatzen dira, eta araudi berezia dute; zenbait kasutan, araudi hori bat etor daiteke Hirigunea, Gune Historikoa edo Ciudad Jardín eremuetako araudiekin.

LHLko 11. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, «hiri-lur-zoru finkatu gabea» kategoria esleitzen zaie, eraikigarritasun haztatuaren planean proposatutako gehikuntzari dagokionez.

Mugaketa

Eremu honen bilbea P.11 eta P.12 planoetan dator nabarmenduta, eta egikaritze-unitate (EU) bakoitzeko baldintza partikularretan zehazten da gehiago.

BIZITEGI-ERAIKINEN EGIKARITZE-UNITATEAK

Hirigintza-parametroak

Dokumentazio grafikoan eta EU bakoitzeko baldintza partikularrei dagozkien artikuluetan datoz araututa.

- Unitate bakoitzari esleitzen zaion sestra gaineko gehiengo azalera eraikigarri horretaz gainera, balkoiak eta begiratokiak ere ipini ahal izango dira, dagokion ordenantza beteta.
- Unitate bakoitzerako ematen den gehiengo okupazioa erai-kinaren sestraren gainekoa da.

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Dagokion egikaritze-unitatean ezartzen dena.

Erabilera baimenduak: Oro har, hirigunerako ezarritakoak bete-ko dituzte, baina, 2.2., 11.1, 11.2 eta 18 unitateek, Gune Histori-ko ezarritakoak.

Eraikinaren baldintzak

Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorrak ezarriko dira. Dena den, unitateek, oro har, hirigunerako ezarritako erabilerak izango dituzte, eta 2.2., 11.1, eta 18 unitateek, Gune Historikoko ezarritakoak.

Oharrak

Unitate bakoitzari dagozkion lerrokadurak bakoitzaren artiku-luetan eta dokumentazio grafikoan datoz zehaztuta. «Eraikinaren mugimendu-eremu»aren lerrorik ez badago, egikaritze-unitate bakoitzeko fitxan marraztutako bloke ezarrien bidez zehazten dira lerrokadurak.

El futuro Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.) podrá incor-porar determinadas áreas del Casco Urbano, en cuyos ámbitos, la Ordenanza del Anexo I resultará sustituida por el nuevo régimen urbanístico.

Usos

Edificación Residencial	Uso Principal	Usos Permitidos
P. Sótano P. Baja	Ap. Vehículos Comercio	Almacén, varios Vivienda (Artículo 112), ofici-nas, equipamiento, Hospedaje.
P. Altas	Residencial	Hospedaje, Equipamiento.
Equipamiento	Uso Principal	Usos Permitidos
P. Sótano P. Baja P. Altas	Ap. Vehículos Equipamiento. Equipamiento.	Almacén, varios — —

3.1.3. Unidades de ejecución

Artículo 55.—Unidades de ejecución

Definición y categoría

Corresponde a las veintiuna (21) áreas destinadas a edificios residenciales, 3 áreas industriales y una mixta residencial indus-trial gestionadas mediante Unidades de Ejecución, que presentan una regulación diferenciada y que en algunos casos puede coinci-dir con la de las Zonas de Casco Urbano, Casco Histórico y Ciu-dad Jardín.

A efectos del artículo 11 de la L.S.U. se les asigna la catego-ría de Suelo Urbano No Consolidado en lo que se refiere al incre-mento propuesto en el Plan de la edificabilidad ponderada.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente a los pla-nos P.11 y P.12, concretados en las condiciones particulares de cada U.E.

UNIDADES DE EJECUCIÓN RESIDENCIALES

Parámetros urbanísticos

Se encuentran regulados en la documentación gráfica y en los artículos correspondientes a las condiciones particulares de cada U.E.

- Además de la superficie máxima edificada sobre rasante, designada para cada unidad, se podrán construir balcones y miradores, de acuerdo con su ordenanza correspondiente.

- La ocupación máxima referenciada para cada Unidad, es sobre la rasante de la edificación.

Régimen de usos

Uso principal: El establecido en la Unidad de Ejecución correspondiente.

Usos permitidos: Se asimilarán a lo establecido para el Cas-co Urbano, salvo para las Unidades 2.2., 11.1, 11.2 y 18 que lo harán a lo establecido para el Casco Histórico.

Condiciones de la edificación

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Edificación con la particularidad de que las Unidades se asimilarán a lo esta-blecido para el Casco Urbano (salvo para las Unidades 2.2., 11.1, 11.2 y 18 que lo harán a lo establecido para el Casco Histórico.

Observaciones

Las alineaciones correspondientes a cada unidad se encuen-tran pormenorizados en los artículos de cada una de ellas y en la documentación gráfica. En los casos de inexistencia de la línea de «Área de Movimiento de la Edificación» las alineaciones se con-cretan a través de los bloques impuestos grafiados en la ficha de cada unidad de ejecución.

— Xehetasun-azterlanak idatzi ahal izango dira, dokumentazio grafikora igorrita ezarritako hirigintza-parametroak (sakonera, eraikigarria, sestrak, etab.) aldatzeko, finkatuta dauden gehieneko lerrokadurak gainditu gabe betiere.

— Sotoaren solairuan eta behe-solairuan baimenduta dauden jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz eta arriskutsuek muga batzuk izango dituzte: jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz eta arriskutsuen erregelamenduak bizitegiarako hiri-lurzorurako ezartzen dituenak.

Edonola ere, muga hau ezartzen da potentzia instalaturako:

- Azalera-unitateko gehieneko potentzia: 0,5 kW/m².
- Jarduerarako instalaturako gehieneko potentzia: 30,0 CV.

Unitatean berariaz kontrakoa adierazi ezean, gutxienez 1,5 aparteko aurreikusitako beharko dira etxebizitzako edo beste erabilera batzuen 100 m²-ko. Aparkalekuak sestra azpian edo gainazalean jarri ahal izango dira, partzela pribatuaren barruan (aparkalekuen aurreikuspen horretatik kanpo gelditzen dira 9.2 eta 14 unitateak).

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAeko ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

INDUSTRIAKO EGIKARITZE-UNITATEAK

Unitateei dagozkien:

- I.2.-3 EU: 17.492,50 m².
- I.4. EU: 11.175,50 m².
- I.5. EU: 21.794,00 m².

Hirigintza-parametroak

Dokumentazio grafikoan eta EU bakoitzeko baldintza partikularrei dagozkien artikuluetan datoz araututa.

Erabileren araubidea

- Erabilera nagusia: Dagokion egikaritze-unitatean ezarritakoa.
- Erabilera baimenduak: Dagokion egikaritze-unitatean ezarritakoa.

Eraikinaren baldintzak

Industria-eraikinak egitean, Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorrak aplikatuko dira, eta dokumentazio grafikoan eta egikaritze-unitate bakoitzari dagokion artikuluan jasota dauden xehetasunak beteko dira.

EGIKARITZE MISTOKO (BIZITEGIA ETA INDUSTRIA) UNITATEA

5.1. egikaritze-unitatea da, eta bi esparruk osatzen dute. Esparru horietako bakoitza erabilera bakoitzerako zehaztasunek arautzen dute. 104 61. artikuluan datoz baldintza bereziak.

56. artikulua.—Hirigintzako 1. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

Egikaritze-unitate honen antolamendu xehatua Antolamendu Plan Berezi baten esku dago, eta baldintza hauek bete beharko ditu:

1. Azalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak.
 - EUren azalera totala: 7.053,00 m².
 - Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
 - Etxebizitza-kop: 56 (16 libre eta 40 tasatu).
 - Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 5.453,00 m².
 - Gehieneko okupazioa (sestra gainean): 1.874 m².
 - Eraikinaren gehieneko altuera: Plan bereziaren gainean.
 - Sakonera eraikigarria: Plan bereziaren gainean.
 - Gehieneko lerrokadurak: Plan bereziaren gainean.
 - Espazio Libreen Sistema Orokorreko gutxienezko azalera: 1.500 m².

— Podrán redactarse Estudios de Detalle con el fin de modificar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, rasantes, etc.), sin sobrepasar las alineaciones máximas fijadas.

— Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el Suelo Urbano Residencial.

En todo caso se establece la siguiente limitación de potencia instalada:

- Potencia máxima por Ud. de superficie: 0,5 Kw/m².
- Potencia máxima instalada para la actividad: 30,0 CV.

Salvo que expresamente en la Unidad se indique lo contrario, deberán preverse un número mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o 100 m² de otros usos. Las plazas podrán ubicarse bajo rasante o en superficie, dentro de la parcela privada. (Se exceptúa la previsión de plazas, para las Unidades 9.2 y 14)

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

UNIDADES DE EJECUCIÓN INDUSTRIALES

Corresponde a las Unidades:

- U.E.I.2.-3.: 17.492,50 m².
- U.E.I.4.: 11.175,50 m².
- U.E.I.5.: 21.794,00 m².

Parámetros urbanísticos

Se encuentran regulados en la documentación gráfica y en los artículos correspondientes a las condiciones particulares de cada U.E.

Régimen de usos

- Uso principal: El establecido en la Unidad de Ejecución correspondiente.
- Usos permitidos: El establecido en la Unidad de Ejecución correspondiente.

Condiciones de la edificación

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Edificación en lo relativo a las edificaciones de carácter Industrial con las particularidades recogidas en la Documentación Gráfica y en el artículo correspondiente a cada unidad de ejecución.

UNIDAD DE EJECUCIÓN MIXTA RESIDENCIAL – INDUSTRIAL

Se corresponde con la U.E.5.1. formada por dos ámbitos independientes regulados cada uno de ellos por las determinaciones relativas a cada uso, cuyas condiciones particulares se relacionan en el artículo 104 61.

Artículo 56.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 1

La ordenación pormenorizada de esta Unidad de Ejecución queda remitida a un Plan Especial de Ordenación que deberá respetar las condiciones siguientes:

1. Datos de superficie y aprovechamiento:
 - Superficie total U.E: 7.053,00 m².
 - Uso característico: Residencial.
 - N.º de viviendas: 56,00 (16 libres – 40 tasadas).
 - Superficie máxima edificable s/rasante: 5.453,00 m².
 - Ocupación máxima (s/rasante): 1.874,00 m².
 - Altura máxima de la edificación: S./Plan Especial.
 - Profundidad edificable: S./Plan Especial.
 - Alineaciones máximas: S./Plan Especial.
 - Superficie mínima de Sistema General Espacios Libres: 1.500 m².

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	4.500 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (1) (100 leku, gutxienez).	Biltegia, hainbat erabilera Bizitegia. (5.197) + Merkataritza (256 m ² behe-solairuan)
Beheko eta goiko solairuak	5.453 m ² gehienez		

(1) Eskaera erreala azterlan batetik abiatuta, udalak areagotu ahal izango du gutxieneko aparkaleku-kopurua.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
Sótano P.Bajas y Altas	4.500,00 m ² máximo 5.453 m ²	Aparcamiento de Vehículos (1) (Mínimo 100 plazas).	Almacén, varios Residencial. (5.197) + Comercial (256 m ² P. Baja)

(1) A partir de un estudio de la demanda real, el Ayuntamiento podrá aumentar el n.º mínimo de plazas de aparcamiento.

- Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Eraikuntzako Plan Bereziak —edo haren ordezkotzat balio duen Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorrek— ezarritako arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Hirigintza: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordeztu).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Plan Berezia.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduketa-oinarriak.
- Urbanizatzeko jarduketan programa.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea zortzi urtez erabili ahal izango da gehienez.

5. Oharrak:

- Unitatearen azalera barne hartzen ditu Administrazioak lehendik bide perimetralak egiteko hartuta zituen lurak.
- Unitatearen azalera horregatik handiagotzen bada, horrek ez du eragingo aldaketarik unitaterako ezarritako hirigintza-parametro globaletan
- Plan Bereziak onar dezake espazio hutsen azpia aparkalekutarako erabiltzea, galda daitekeen gutxieneko aparkaleku-kopuru hori bermatzearen

57. artikulua.—*Hirigintzako 2.1. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak*

1. Azalera eta aprobetxamenduari buruzko datuak:
 - 2.1. EUren azalera totala: 2.802,00 m².
 - Erabilera bereizgarria: Bizitegia - Ekipamendua.
 - Etxebizitza-kop: 10 etxebizitza tasatu.
 - Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.625,00 m². (Ekip. 500,00 m²).

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

- La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por el Plan Especial de y, subsidiariamente, por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Plan Especial.
- Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Concertación.
- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de ocho años.

5. Observaciones:

- La superficie de la unidad incluye los suelos ocupados anticipadamente por la Administración para la ejecución de los viales perimetrales existentes.
- El posible incremento de la superficie de la unidad por dicha causa, no supondrá la alteración de los parámetros urbanísticos globales establecidos para la unidad.
- El Plan Especial podrá considerar el uso de aparcamiento bajo los espacios libres, con el fin de garantizar el número mínimo de plazas exigibles.

Artículo 57.—*Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 2.1.*

1. Datos de superficie y aprovechamiento:
 - Superficie total U.E 2.1: 2.802,00 m².
 - Uso característico: Residencial - Equipamiento.
 - N.º de viviendas: 10 Viviendas tasadas.
 - Superficie máxima edificable s/rasante: 1.625,00 m². (Equip. 500,00 m²).

- Gehieneko okupazioa: 500,00 m².
 - Eraikinaren gehieneko altuera
 - Ukulua: Gehieneko aldapa.
 - Teilatu-hegala: 9,50 m. (sotoa + behe-s. + 2 + teilatupea).
 - Lerroakadurak. Nahitaezkoa sestra gainean: Dokumentazio grafikoaren gainean.
2. Erabileren araubidea:
- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
 - Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	2.013 m ² . (30 leku, gutxienez)	Ibilgailuen aparkalekua	Biltegia, hainbat erabilera
Behe-solairuak	500 m ² . (sarbidea barne)	Ekipamendua	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.
Goiko solairuak	1.125 m ² .	Bizitegia. (Ekipamendua ere onartzen da 1. solairuan)	Ostalaritza, ekipamendua

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	2.013,00 m ² (mínimo 30 plazas)	Aparcamiento de Vehículos	Almacén, varios
P. Bajas	500,00 m ² . (incluye acceso)	Equipamiento	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.
P. Altas	1.125,00 m ² .	Residencial. (Se admite Equip. P. 1 ^a)	Hospedaje, equipamiento.

- Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerroakadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Hirigintza: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Lankidetzeta.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea zortzi urtez erabili ahal izango da gehienez.

58. artikulua.—Hirigintzako 2.2. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Azalera eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 2.252,00 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.

— Etxebizitza-kop: 12 etxebizitza tasatu.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.200,00 m².

— Gehieneko okupazioa: 375,00 m².

— Eraikinaren gehieneko altuera:

- Ukulua: Gehieneko aldapa.
- Teilatu-hegala: 9,50 m. (sotoa + behe-s. + 2 + teilatupea).

— Lerroakadurak. Nahitaezkoa sestra gainean: dokumentazio grafikoaren gainean.

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

— Ocupación máxima: 500,00 m².

— Altura máxima de la edificación:

- Cumbreira: Pendiente máxima.
- Alero: 9,50 m (S + P. Baja + 2 + bc).

— Alineaciones. Obligatoria sobre rasante: s/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Cooperación.

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de ocho años.

Artículo 58.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 2.2.

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 2.252,00 m².

— Uso característico: Residencial.

— N.º de viviendas: 12 Viviendas tasadas.

— Superficie máxima edificable s/rasante: 1.200,00 m².

— Ocupación máxima: 375,00 m².

— Altura máxima de la edificación:

- Cumbreira: Pendiente máxima.
- Alero: 9,50 m (S + P. Baja + 2 + bc).

— Alineaciones. Obligatoria sobre rasante: s/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	1.251 m ² .	Ibilgailuen aparkalekua (18 leku, gutxienez)	Biltegia, hainbat erabilera
Behe-solairuak Goiko solairuak	375 m ² . (sarbidea barne) 825 m ² .	Bizitegia Bizitegia.	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza. Ostalaritza, ekipamendua

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	1.251,00 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 18 plazas)	Almacén, varios
P. Bajas P. Altas	375,00 m ² . 825,00 m ² .	Residencial Residencial.	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje. Hospedaje, equipamiento.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Hirigintza: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea zortzi urtez erabili ahal izango da gehienez.

59. artikulua—Hirigintzako 3. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Azalerari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 1.827,00 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.

— Etxebizitza-kop: 11 etxebizitza tasatu.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 996 m².

— Gehieneko okupazioa: 330 m² dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

— Eraikinaren gehieneko altuera. Ukulua: Gehieneko aldaparen gainean. (sotoa + behe-s. + 2).

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	Gehieneko lerrokaduraren	Ibilgailuen aparkalekua	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	gainean 996 m ² .	(11 leku, gutxienez) Bizitegia	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano P. Bajas y altas	s/alineación máx. 996,00 m ² .	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 11 plazas) Residencial	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Histórico con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación.

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de ocho años.

Artículo 59.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 3

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 1.827,00 m².

— Uso característico: Residencial.

— N.º de viviendas: 11,00 Viviendas tasadas.

— Superficie máxima edificable s/rasante: 996,00 m².

— Ocupación máxima: 330,00 m² s/documentación gráfica. (Bloque impuesto).

— Altura máxima de la edificación. Cumbre: s/pendiente máxima. (S + P. Baja + 2).

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu. Debeakututa dago ekialdera begira-ko fatxada longitudinalean balkoiak eta behatokiak ipintzea.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita urtebeteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordeztu).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.
— Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduketa-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

5. Oharrak:

— Lehen laurtekoan lehentasunezko jarduketatzat programatua.
— Unitatearen azalera barne har ditzake Administrazioak lehenetik bide perimetralak egiteko hartuta dituen lurak.

— Unitatearen azalera horregatik handiagotzen bada, horrek ez du eragingo aldaketarik unitaterako ezarritako hirigintza-parametro globaletan.

60. artikulua—Hirigintzako 4. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalaren eta aprobetxamenduaren datuak:

— EUren azalera totala: 2.120 m².
— Erabilera bereizgarria: Bizitegia
— Etxebizitza-kop: 12 etxebizitza tasatu.
— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.296 m².
— Gehieneko okupazioa: 432 m² dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).
— Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean. (sotoa + behe-s. + 2).
— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).
— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica. Se prohíben los balcones y miradores sobre la fachada longitudinal orientada al Este.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriese un año contado a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.
— Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
— Proyecto de Reparcelación.
— Proyecto de Urbanización.

5. Observaciones:

— Programado en el 1.º cuatrienio como actuación preferente.
— La superficie de la unidad puede incluir los suelos ocupados anticipadamente por la Administración para la ejecución de los perimetrales existentes.
— El posible incremento de la superficie de la unidad por dicha causa, no supondrá la alteración de los parámetros urbanísticos globales establecidos para la unidad.

Artículo 60.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 4

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 2.120,00 m².
— Uso característico: Residencial.
— N.º de viviendas: 12 viviendas tasadas.
— Superficie máxima edificable s/rasante: 1.296,00 m².
— Ocupación máxima: 432,00 m² s/documentación gráfica (bloque impuesto).
— Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica (S + P. Baja + 2).
— Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).
— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.
— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	650 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (18 leku, gutxienez)	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	1.296 m ²	Bizitegia	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	650 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 18 plazas)	Almacén, varios
P. Bajas y altas	1.296,00 m ² .	Residencial	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita urtebeteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordean).

4.2. Idatzi beharreko dokumentua:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lehentasunezko jarduketatzat programatua egongo da lehen laurtekoan, eta bi urtez erabili ahal izango da, gehienez.

61. artikulua.—Hirigintzako 5.1. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

Egikaritze-unitate etena da, bizitegirako eremu bat eta industriarako beste bat dituen.

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala:
 - Bizitegi-eremua: 1.776,00 m².
 - Industria-eremua: 3.157,00 m².
- Erabilera bereizgarria.-Bizitegia - Industria.
- Etxebizitza-kop.-8 etxebizitza libre.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria:
 - Bizitegi-eremua: 1.014,00 m².
 - Industria-eremua: 2.245,50 m².
- Gehieneko okupazioa:
 - Bizitegi-eremua: 338,00 m².
 - Industria-eremua: 1900,00 m².
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean (sotoa + behe-s. + 2).
- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Bizitegi-eremua

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	1.011 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (8 leku, gutxienez)	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	1.014 m ² .	Bizitegia	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriese un año contado a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: Programado en el 1er. cuatrienio como actuación preferente, el plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de dos años.

Artículo 61.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 5.1.

Se trata de una unidad de ejecución discontinua con un Área Residencial y otra Industrial.

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E:
 - Área Residencial: 1.776,00 m².
 - Área Industrial: 3.157,00 m².
- Uso característico: Residencial -Industrial.
- N.º de viviendas: 8,00 viviendas libres.
- Superficie máxima edificable s/rasante:
 - A. Residencial: 1.014,00 m².
 - A. Industrial: 2.245,50 m².
- Ocupación máxima:
 - A. Residencial: 338,00 m².
 - A. Industrial: 1900,00 m².
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica (S+P.Baja+ 2).
- Profundidad edificable: s/documentación gráfica.
- Alineaciones: s/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Area residencial

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	1.011 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 8 plazas)	Almacén, varios
P. Bajas y altas	1.014,00 m ² .	Residencial	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

Industria-eremua

U.E.R.-5.1 egikaritze eteneko unitateak barne hartzen du 3.157,00 m²-ko industria-eremua, eta hango pabiloia handiagotu daiteke, U.I.-2 (b) unitate finkatuan, parametro hauen barruan:

- Lerrokadurak: P.10 planoan finkatuta dauden gehienekoak.
- Gehieneko okupazio-azalera: 1.900 m².
- Gehieneko azalera eraikigarria: 2.245,50 m².

Erabilera industrialerako baldintza bereziak 4. kapituluaren azaltzen dira.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Bizitegi-eraikinak: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Udalak unitatea bi kudeaketa-eremu independentetan banatzea onar dezake LHLko 145. artikuluan finkatutako prozeduraren bitartez.

Hitzarmena. (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordez).

4.2. Idatzi beharreko dokumentua:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez. Vivinay pabiloiaren zati bat eraitsi eta 8 etxebizitza eraikitzeko lanei ekiteko, lehenik nabea handiagotu behar da 1.900 m²-ko azalera aurreikusian.

62. artikulua—Hirigintzako 5.2. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 657,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia
- Etxebizitza-kop: 4 etxebizitza libre
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 435,00 m².
- Gehieneko okupazioa (partzelaren azalera garbiaren gainean): 145,00 m².
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean (S. + Behe-solairua + 2).
- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.

Área industrial

La Unidad de Ejecución discontinua U.E.R.-5.1, incorpora un ámbito industrial de 3.157,00,00 m² en el que se posibilita la ampliación del pabellón existente, en la Unidad Consolidada U.I.-2 (b), con los siguientes parámetros:

- Alineaciones: Las fijadas como máximas en el Plano P.10.
- Superficie máxima de ocupación: 1.900,00 m².
- Superficie máxima edificable: 2.245,50 m².

Las condiciones particulares del Uso Industrial se regulan en el Capítulo 4.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación Residencial: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: El Ayuntamiento podrá en su caso aprobar la división de la Unidad en dos ámbitos de gestión independientes, a través del procedimiento establecido en el artículo 145 de la L.S.U.

Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años. El derribo parcial del Pabellón Vivinay y la posterior construcción de 8 viviendas, queda condicionado a la previa actuación de ampliación de la nave en la superficie prevista de 1.900,00 m².

Artículo 62.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 5.2

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E: 657,00 m².
- Uso característico: Residencial
- N.º de viviendas: 4,00 viviendas libres
- Superficie máxima edificable s/rasante: 435,00 m².
- Ocupación máxima (s/parcela neta). 145,00 m².
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica (S + P. Baja + 2).
- Profundidad edificable: s/documentación gráfica.
- Alineaciones: s/documentación gráfica.

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	374 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (4 leku, gutxienez)	Bitlegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	435 m ² .	Bizitegia	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	374 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 4 plazas)	Almacén, varios
P. Bajas y altas	435,00 m ² .	Residencial	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

- Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-arauiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena. (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordez).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzararen estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea:

- Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

63. artikulua—Hirigintzako 6. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 1.120 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop: 10 etxebizitza libre.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 840 m².
- Gehieneko okupazioa: 240 m² (bloke ezarria).
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean (S. + Behe-solairua + 2 + TP).
- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

- La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización

4.3. Derecho a Edificar:

- El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 63.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 6

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 1.120,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de viviendas: 10 viviendas libres.
- Superficie máxima edificable s/rasante: 840,00 m².
- Ocupación máxima: 240,00 m² (bloque impuesto).
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica (S + P. Baja + 2 + bc).
- Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).
- Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa Behe eta goiko solairuak	294 m ² 840 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (10 leku, gutxienez) Bizitegia (begiratokien edo balkoien lurzoru eraikia ez da zenbatuko)	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano P. Bajas y altas	294 m ² 840,00 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 10 plazas) Residencial (no computará la superf. const. de miradores o balcones)	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerroakadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAeko ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintza:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena. (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita urtebeteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordean).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

64. artikulua.—Hirigintzako 7. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 1.000,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop: 8 etxebizitza libre.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 934 m².
- Gehieneko okupazioa: 467 m².
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean (sotoa + behe-s. + 1).
- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Lerroakadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa Behe eta goiko solairuak	710 m ² 934 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (10 leku, gutxienez) Bizitegia (behe solairuetarako aparkalekua jartzea aukeran dago)	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retirios establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen un año contado a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 64.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 7

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E: 1.000,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de viviendas: 8 viviendas libres.
- Superficie máxima edificable s/rasante: 934,00 m².
- Ocupación máxima: 467,00 m².
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica (S + P. Baja + 1).
- Profundidad edificable: s/documentación gráfica.
- Alineaciones: s/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	710 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 8 plazas)	Almacén, varios
P. Bajas y altas	934,00 m ²	Residencial (aparcamiento en planta baja opcional)	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Erdisotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera hartu arte.

— Zortasunen bat izan dezakeen eremuan, eraikinak erdisotoaren solairua besterik ezin izango du hartu, P.23 plano-ko sekzioan jasota dagoenaren arabera.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAeko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatuzeko Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta lanari dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

4. Kudeaketarako baldintza:

4.1. Jarduketa-sistema: Lankidetzat.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

5. Oharrak: Zortasun-zona bat finkatu da Mainerrota 5 - 7 eraikinaren mesedetan, alboko espazio libreak (eraikinik gabek) erabil ditzan fatxaden mantentze-lanak egiteko.

65. artikulua.—Hirigintzako 8. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Azalerari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala.-929 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.

— Etxebizitza-kop: 8 etxeb. libre.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria. (+ 3,40): 750 m² (S + ES + BS + 2).

— Gehieneko okupazioa: 250 m² (bloke ezarria).

— Eraikinaren gehieneko altuera. Ukulua: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoa	250 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (10 leku, gutxienez)	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	750 m ²	Bizitegia (begiratokien edo balkoien lurzoru eraikia ez da kontatuko)	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	250 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 10 plazas)	Almacén, varios
P. Bajas y altas	750,00 m ²	Residencial (no computara la superf. const. ce miradores o balcones)	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— La superficie expresada para las plantas de semisótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

— En el área objeto de servidumbre, la edificación sólo podrá ocupar la planta de semisótano, de acuerdo con lo recogido en la sección del plano P.23.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Cooperación.

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

5. Observaciones: Se establece una servidumbre a favor de la edificación Mainerrota 5 – 7 para posibilitar el mantenimiento de fachadas a través de los espacios libres de edificación colindantes a las mismas.

Artículo 65.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 8

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E: 929,00 m².

— Uso característico: Residencial.

— N.º de Viviendas: 8 viv. libres.

— Superficie máx. edificable s/rasante. (+ 3,40): 750,00 m² (S + SS + P.B. + 2).

— Ocupación máx: 250,00 m² (bloque impuesto).

— Altura máxima de la edificación. Cumbre: s/documentación gráfica.

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Behe-soilairuan, zortasun-zona bat ipini behar da aldameneko etxepoen mesedetan; gutxienez 1,50 m zabal izango da, eta igarobidetzat eta instalazio- eta mantentze-lanetarako balioko du.

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita urtebeteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordeztu).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzararen estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lehentasunezko jarduketatzat programatua egongo da lehen laurtekoan, eta bi urtez erabili ahal izango da, gehienez.

5. Oharrak: Zortasun-zona bat finkatu da Mainerrota 5 – 7 eraikinaren mesedetan, garajearen solairurako sarbidea izan dezan.

66. artikulua.—Hirigintzako 9.1. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Azalera eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 1.163,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop.: 15 etxeb. tasatu.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.500 m².
- Gehieneko okupazioa: 466 m² (bloke ezarria).
- Eraikinaren gehieneko altuera. Ukuilua: Gehineko aldaparen gainean (S + ES + BS + 2 + TP).
- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).
- Gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean. (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Se exige en Planta Baja el establecimiento de una servidumbre de un mínimo de 1,50 m de anchura para paso, instalaciones y mantenimiento, a favor de las comunidades colindantes.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriese un año contado a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: Programado en el 1er. cuatrienio como actuación preferente, El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de dos años.

5. Observaciones: Se establece una servidumbre a favor de la edificación Mainerrota 5 – 7 para el acceso a la planta de garaje.

Artículo 66.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 9.1.

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 1.163,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de Viviendas: 15,00 viv. tasadas.
- Superficie máx. edificable s/rasante Urigoiena: 1.500,00 m².
- Ocupación máx.: 466,00 m² (bloque impuesto).
- Altura máxima de la edificación. Cumbre: s/pendiente máxima (S + SS + P. Baja + 2 + bc).
- Profundidad edificable: s/documentación gráfica.
- Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).
- Altura máx.: S/documentación gráfica. (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto-Erdisoto solairua	932 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (15 leku, gutxienez)	Merkataritza-lokala Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	1.500 m ²	Bizitegia	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-Semisótano	932 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 15 plazas)	Local Comercial Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.
P. Bajas y altas	1.500,00 m ²	Residencial	

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerroakadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Lankidetzak.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketan programa.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

67. artikulua.—Hirigintzako 9.2. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 810,00 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.

— Etxebizitza-kop.: 2 etxeb. libre.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 213 m².

— Gehieneko okupazioa: 71 m² (bloke ezarria).

— Eraikinaren gehieneko altuera. Ukuilua: Gehineko aldaparen gainean (S + BS + 2).

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Lerroakadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

— Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean. (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua	71 m ²	Trastelekuak	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	213 m ²	Bizitegia	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-	71 m ²	Trasteros	Almacén, varios
P. Bajas y altas	213,00 m ²	Residencial	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerroakadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Cooperación.

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 67.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 9.2.

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 810,00 m².

— Uso característico: Residencial.

— N.º de Viviendas: 2,00 viv. libres.

— Superficie máx. edificable s/rasante Urigoiena: 213,00 m².

— Ocupación máx.: 71,00 m² (bloque impuesto).

— Altura máxima de la edificación. Cumbre: s/pendiente máxima (S + P. Baja + 2).

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica.

— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

— Altura máx. alero: S/documentación gráfica. (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-arauak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintza:

4.1. Jarduketa-sistema: Lankidetzak.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketan programa.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

68. artikulua.—Hirigintzako 10. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 3.194 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.

— Etxebizitza-kop.: 12 etxeb. tasatu.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.500 m²: (S + behe-solairua + 2).

— Gehieneko okupazioa: 500 m².

— Eraikinaren gehieneko altuera. Ukulua: Gehieneko aldaparen gainean.

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua	900 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (12leku gutxienez)	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	1.500 m ²	Bizitegia - Lokalak	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-	900 m ²	Aparcamiento de vehículos (minimo 12 plazas)	Almacén, varios
P. Bajas y altas	1.500,00 m ²	Residencial - Locales	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Etorkizuneko eraikinek lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu beharko dituzte, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ezarritakoak.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Cooperación.

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 68.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbana 10

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 3.194,00 m².

— Uso característico: Residencial.

— N.º de Viviendas: 12,00 viv. tasadas.

— Superficie máx. edificable s/rasante: 1.500,00 m²: (S + P. Baja + 2).

— Ocupación máx.: 500,00 m².

— Altura máxima de la edificación. Cumbre: s/pendiente máxima.

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica.

— Alineaciones: s/documentación gráfica.

— Altura máxima: S/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordezt).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketan programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

5. Oharrak: Dokumentazio grafikoan agertzen denaren arabera, eraikina errekatik 12 metrora egongo da.

— Administrazioak aldeztetik bide perimetralak egiteko baliatutako lurra ere unitatearen azaleraren barruan sartzen dira.

— Unitatearen azalera horregatik handiagotzen bada, horrek ez du eragingo aldaketarik unitaterako ezarritako hirigintza-parametro globaletan.

69. artikulua.—Hirigintzako 11.1. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 1.215,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop.: 4 libre.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 708,00 m².
- Gehieneko okupazioa: 236,00 m² (bloke ezarria).
- Eraikinaren altuera. Ukuiua: Gehieneko aldaparen gainean.
- Teilatu-hegalerrainoko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	400 m ² 708 m ²	Gutxienez 4 aparkaleku sotoan edo gainazalean Bizitegia	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-	400 m ²	Aparcamiento mínimo 4 plazas, situadas en sótano o superficie.	Almacén, varios
P. Bajas y altas	708,00 m ²	Residencial	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

5. Observaciones: De acuerdo con lo reflejado en la documentación gráfica, los retiros de la edificación respecto al arroyo, será de 12,00 m.

— La superficie de la unidad incluye los suelos ocupados anticipadamente por la Administración para la ejecución de los perimetrales existentes.

— El posible incremento de la superficie de la unidad por dicha causa, no supondrá la alteración de los parámetros urbanísticos globales establecidos para la unidad.

Artículo 69.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 11.1

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 1.215,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de Viviendas: 4,00 libres.
- Superficie máx. edificable s/rasante: 708,00 m².
- Ocupación máx.: 236,00 m² (bloque impuesto).
- Altura de la edificación. Cumbre: s/pendiente máxima
- Altura Alero: S/documentación gráfica.

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

4. Kudeaketarako baldintza:

4.1. Jarduketa-sistema: Azpiunitate bakoitzean modu askean jardun ahal izango da.

Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordez).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.
— Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

70. artikulua—Hirigintzako 11.2. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 509,00 m².
— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
— Etxebizitza-kop.: 3 libre.
— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 378,00 m².
— Gehieneko okupazioa: 126,00 m² (bloke ezarria).
— Eraikinaren gehieneko altuera. Ukulua: Gehieneko aldaparen gainean.

— Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria)

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	250 m ² 375 m ²	Gutxienez 2 aparkaleku sotoan edo gainazalean Bizitegia	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-	250 m ²	Aparcamiento mínimo 2 plazas, situadas en sótano o superficie.	Almacén, varios
P. Bajas y altas	378,00 m ²	Residencial	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Histórico, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Podrá actuarse independientemente en cada una de las Subunidades.

Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.
— Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 70.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 11.2

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 509,00 m².
— Uso característico: Residencial.
— N.º de Viviendas: 3,00 libres.
— Superficie máx. edificable s/rasante: 378,00 m².
— Ocupación máx.: 126,00 m² (bloque impuesto)
— Altura máxima de la edificación. Cumbre: s/pendiente máxima.
— Altura máxima de Alero: s/documentación gráfica.

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Histórico, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, Lurzuaren Legearen testu bategineko 155. artikuluan finkatutako baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Azpiunitate bakoitzean modu askean jardun ahal izango da.

Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordez).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.

— Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

71. artikulua.—Hirigintzako 13. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrzalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 1.801 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia - Espazio Libreen Sistema.

— Etxebizitza-kop.: 15 tasatu.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.620 m².

— Gehieneko okupazioa: 540 m² (bloke ezarria).

— Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua	800 m ²	Ibilgailuen aparkalekua (22 leku, gutxienez).	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	1.620 m ²	Bizitegia	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostalaritza.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-	800 m ²	Aparcamiento de Vehículos (mínimo 22 plazas).	Almacén, varios
P. Bajas y altas	1.620,00 m ²	Residencial	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Eraikinak lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatuz egin beharko dira, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean finkatutako tartekak betetz.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en el artículo 155 del TR de la LS.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Podrá actuarse independientemente en cada una de las Subunidades.

Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 71.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 13

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 1.801,00 m².

— Uso característico: Residencial - Sistema de Espacios Libres.

— N.º de viviendas: 15 tasadas.

— Superficie máxima edificable s/rasante: 1.620,00 m².

— Ocupación máxima: 540 m² (bloque impuesto).

— Altura máxima de la edificación: S/documentación gráfica.

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta Unidad de Ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Urbanizazio-lanak zabaldu ahal izango dira aldameneko sektorearen berdeguneraino, bidearen sestra lortzearen.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Lankidetzeta.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketan programa.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

72. artikulua.—Hirigintzako 14. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrzalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 794,00 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.

— Etxebizitza-kop.: 6 libre.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 654,00 m².

— Gehieneko okupazioa: 218,00 m² (bloke ezarria).

— Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (bloke ezarria).

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	218 m ² 654 m ²	Trastelekua Biltegia Bizitegia	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostatuak.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	218 m ² 654,00 m ²	Trasero Almacén Residencial	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurak ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La acción urbanizadora podrá ampliarse a la zona verde del Sector colindante, con el fin de conseguir la rasante del vial.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Cooperación.

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 72.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 14

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 794,00 m².

— Uso característico: Residencial.

— N.º de viviendas: 6 libres.

— Superficie máxima edificable s/rasante: 654,00 m².

— Ocupación máxima: 218,00 m² (bloque impuesto).

— Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica.

— Altura máxima de Alero: S/documentación gráfica.

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

— Alineaciones: s/documentación gráfica (bloque impuesto).

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	218 m ² 654 m ²	Trastelekua Biltegia Bizitegia	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostatuak.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	218 m ² 654,00 m ²	Trasero Almacén Residencial	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Urbano, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años con-

bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordeztu.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea:

- Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

73. artikulua.—*Hirigintzako 15. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak*

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 2.185,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop.: 6 libre.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.050,00 m².
- Gehieneko okupazioa: 540,00 m².
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: 6 m. (S + BS + 1 + TP).
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	600 m ² 1.050 m ²	Ibilgailuen aparkalekua Bizitegia	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostatuak.
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	600 m ² 1.050,00 m ²	Aparcamiento de Vehiculos Residencial	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

- Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurak ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Ez dira eraikin errepikatuak onartzen (II. eranskina. Baldintza estetikoak).

Gutxienez hiru eraikin-gorputz egin behar dira, eta haietatik bi egon daitezke elkarri lotuta gutxienez 2 metroko atzeraemangune batez (dokumentazio grafikoan irudikatutako antolamendua orientaziozkoa da).

Partzela barruan dauden (eraikinaren barruan ala kanpoan izan) aparkalekuak: 12 leku.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-arauiak ezartzen dituen baldintzetan.

tados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización

4.3. Derecho a Edificar:

- El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 73.—*Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 15*

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 2.185,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de viviendas: 6,00 libres.
- Superficie máxima edificable s/rasante: 1.050,00 m².
- Ocupación máxima: 540,00 m².
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica.
- Altura máxima de Alero: 6,00 m (S + P. Baja + 1 + bc).

- Alineaciones: s/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

- La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de edificación para Ciudad Jardín, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

No se admiten edificios repetidos. (Anexo II. Condiciones de Estética).

Se exigen un mínimo de tres cuerpos edificatorios diferenciados, dos de los cuáles podrán estar unidos entre sí con retranqueo mínimo de 2,00 metros. (La ordenación reflejada en la documentación gráfica tiene carácter orientativo).

Plazas de vehículos (fuera o dentro de la edificación) en el interior de la parcela: 12,00 plazas.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordezt).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea erabiltzeko gehieneko epea hirigintza-hitzarmenaren arabera erregulatuko da.

74. artikulua.—Hirigintzako 16. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrzazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 2.160,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop.: 6 libre.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.050,00 m².
- Gehieneko okupazioa: 540,00 m².
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: 6,00 m. (S + BS + 1 + TP).
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	600 m ² 1.050 m ²	Ibilgailuen aparkalekua Bizitegia	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostatuak.
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	600 m ² 1.050,00 m ² .	Aparcamiento de Vehiculos Residencial	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurak ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Ez dira eraikin errepikatuak onartzen (II. eranskina. Baldintza Estetikoak).

Gutxienez hiru eraikin-gorputz egin behar dira, eta haietatik bi egon daitezke elkarriz lotuta gutxienez 2 metroko atzeraemangune batez (dokumentazio grafikoan irudikatutako antolamendua orientaziozkoa da).

Partzela barruko aparkalekuak (eraikinaren barruan ala kanpoan egon daitezke): 12 leku.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar se regulará según convenio urbanístico.

Artículo 74.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbana 16

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 2.160,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de viviendas: 6 libres.
- Superficie máxima edificable s/rasante: 1.050,00 m².
- Ocupación máxima: 540,00 m².
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica.
- Altura máxima de alero: 6,00 m (S + P. Baja + 1 + bc).
- Alineaciones: s/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para Ciudad Jardín, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

No se admiten edificios repetidos. (Anexo II. Condiciones de Estética).

Se exigen un mínimo de tres cuerpos edificatorios diferenciados, dos de los cuales podrán estar unidos entre sí con retranqueo mínimo de dos metros. (La ordenación reflejada en la documentación gráfica tiene carácter orientativo).

Plazas de vehículos (fuera o dentro de la edificación) en el interior de la parcela: 12,00 plazas.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordezt).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

75. artikulua.—Hirigintzako 17. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 6.528,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop.: 10 libre.
- Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.750,00 m².
- Gehieneko okupazioa: 900,00 m².
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera: 6 m. (S + BS + TP).
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Bidearen lagapena: 261,40 m².
- Espazio libreen lagapena: 2.580,47 m².

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua	1.000 m ²	Ibilgailuen aparkalekua	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	1.750 m ²	Bizitegia Ekipamendua	Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostatuak.

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-	1.000 m ²	Aparcamiento de Vehiculos	Almacén, varios
P. Bajas y altas	1.750,00 m ²	Residencial Equipamiento	Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurak ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu. Hor jasota dagoen antolamendua orientaziozkoa da.

Jatorrizko partzela bost partzelatan banantzea onartzen da, baina horri buruzko xehetasun-azterlana onartu behar da aldeztu aurretik. Muga berrietarako tartea 3 metrokoa izango da gehienez.

Bi bizitzako 5 eraikin, gehienez; oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbide independenteak onartzen dira eraikin bakoitzerako.

Ez dira eraikin errepikatuak onartzen (II. eranskina. Baldintza estetikoak).

Eraikin berean 6 etxebizitza egingo dira, gehienez.

Fatxadaren gehieneko dimentsioa, plano berean, 15 m izango da, eta alboko fatxada 2 metro atzeraeman behar da gutxienez.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 75.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 17

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 6.528,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de viviendas: 10,00 libres.
- Superficie máxima edificable s/rasante: 1.750,00 m².
- Ocupación máxima: 900,00 m².
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica.
- Altura máxima de alero: 6,00 m (S + P. Baja + bc).
- Alineaciones: s/documentación gráfica.
- Cesión vial: 261,40 m².
- Cesión Espacios Libres: 2.580,47 m².

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para Ciudad Jardín, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica. La Ordenación recogida tiene carácter orientativo.

Se admite la segregación de la parcela original en cinco parcelas independientes, con la previa aprobación de un Estudio de Detalle. Separación máxima a nuevos linderos 3,00 m.

Máximo de 5 edificios bifamiliares, admitiéndose accesos peatonales y viarios independientes para cada uno de ellos.

No se admiten edificios repetidos. (Anexo II. Condiciones Estéticas).

El número máximo de viviendas en el mismo edificio será de 6,00 Unidades.

La dimensión máxima de fachada en un mismo plano será de 15,00 m, debiendo retranquearse, al menos, 2,00 metros la fachada contigua.

Partzela barreko aparkalekuak (eraikinaren barruan ala kanpoan egon daitezke): 20 leku.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

Zaratari buruzko legea eta haren araubide orokorraren onargarritasun-atalaseak gainditzin dituzten soinu-emisioak baretzeko hartu beharreko neurri zuzentzaile akustikoak kargak direla adierazi behar da hirigintza-proiektuaren eranskin batean.

4. Kudeaketarako baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita lau urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordean).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzararen estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea erabiltzeko gehieneko epea hirigintza-hitzarmenaren arabera erregulatuko da.

76. artikulua.—Hirigintzako 18. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 3.967 m².
- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Etxebizitza-kop.: 4 libre + lehendik daudenak.
- Gehieneko azalera eraikigarria: 1.200 m².
- Gehieneko okupazioa (partzelaren azalera garbiaren gainean): 400 m².
- Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: 8 m. (Behe-s. + 2).
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (eraikinaren mugimendu-eremuaren barnean).

(Dokumentazio grafikoan irudikatutako antolamendua orientaziozkoa da).

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	500 m ² 1.200 m ² .	Ibilgailuen aparkalekua Trastelekuak (10 leku, gutxienez Bizitegia Behe solairua (aparkalekua hautazkoa)	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostatuak.
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	500 m ² 1.200,00 m ² .	Aparcamiento de Vehiculos - Trasteros. (minimo 10 plazas) Residencial P.Baja (aparcamiento opcional)	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Plazas de vehículos (fuera o dentro de la edificación), en el interior de la parcela: 20,00 plazas.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

Se deberá redactar un anexo al proyecto de urbanización que determine como cargas. La implantación de las medidas correctoras acústicas necesarias para paliar las emisiones sonoras que superen los umbrales de aceptabilidad de la Ley del ruido y su Reglamento General.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar se regulará según Convenio Urbanístico.

Artículo 76.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 18

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 3.967,00 m².
- Uso característico: Residencial.
- N.º de viviendas: 4 libres + las existentes
- Superficie máxima edificable: 1.200,00 m².
- Ocupación máxima (s/parcela neta): 400,00 m².
- Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica.
- Altura máxima de alero: 8,00 m (P. Baja + 2).
- Alineaciones: s/documentación gráfica (Dentro del Área de movimiento de la edificación).

(La ordenación reflejada en la documentación gráfica tiene carácter orientativo).

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para el Casco Histórico, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

Udalak xehetasun-azterlan bat eskatu ahal izango du.

Oin berriaren zabaltzea lehendik dagoen eraikinari erantsi ahal-ko zaio ala ez (Plaza Nagusia 8. zk. – Plaza Nagusia 10. zk.).

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketa-baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordeztan).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.

— Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea zortzi urtez erabili ahal izango da gehienez.

77. artikulua.—Hirigintzako 19. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 2.400,00 m².

— Erabilera bereizgarria: Bizitegia.

— Etxebizitza-kop.: 6 libre.

— Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 1.050,00 m².

— Gehieneko okupazioa: 540,00 m².

— Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: 6 m. (S + Behe-s.+ 1 + TP).

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da aurreikusitako eremu bakoitzari dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	600 m ² 1.050 m ² .	Ibilgailuen aparkalekia Bizitegia (begiratokien edo balkoien lurzoru eraikia ez da zenbatuko)	Biltegia, hainbat erabilera Etxebizitza (112. art.), bulegoak, ekipamendua, Ostatuak.
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	600 m ² 1.050,00 m ² .	Aparcamiento de Vehiculos Residencial (No computara la superf. const. de miradores o balcones)	Almacén, varios Vivienda (art.112), oficinas, equipamiento, Hospedaje.

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurak ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Hirigunerako Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorren arauak bete eta dokumentazio grafikoan jasotako ezaugarri bereziak izan beharko ditu.

Ez dira eraikin errepikatuak onartzen (II. eranskina. Baldintza Estetikoak).

El Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle.

La ampliación de Nueva Planta, podrá o no adosarse sobre la edificación existente. (Plaza Nagusia n.º 8 – Plaza Nagusia n.º 10).

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana., sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de ocho años.

Artículo 77.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 19

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 2.400,00 m².

— Uso característico: Residencial.

— N.º de viviendas: 6 libres.

— Superficie máxima edificable s/rasante: 1.050,00 m².

— Ocupación máxima: 540,00 m².

— Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica.

— Altura máxima de alero: 6,00 m (S + P. Baja + 1 + bc).

— Alineaciones: s/documentación gráfica.

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes a cada una de las zonas previstas que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación para Ciudad Jardín, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

No se admiten edificios repetidos. (Anexo II. Condiciones Estéticas).

Gutxienez hiru eraikin-gorputz bereizi egin behar dira, eta haie-tatik bi egon daitezke elkarri lotuta, gutxienez 2 metroko atzerae-mangune batez (dokumentazio grafikoan irudikatutako antolamendua orientaziozkoa da).

Partzela barruan dauden (eraikinaren barruan ala kanpoan izan) aparkalekuak: 12 leku.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-arauiak ezartzen dituen baldintzetan.

Hirigintza-proiektuaren eranskin batean zehaztu beharko da zer zer neurri zuzentzaile akustiko ezarri behar diren zaratari buruzko legea eta haren araubide orokorraren onargarritasun-atalase-ak gainditzen dituzten soinu-emisioak baretzeko.

4. Kudeaketa-baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordeztu).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketaren programa.
- Hitzarmen-batzararen estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea:

- Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

78. artikulua.—Hirigintzako 1.2-3. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

- EUren azalera totala: 17.310,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Industria eta biltegiak.
- Partzela pribatizagarriaren azalera garbia: 12.377,00 m².
- Partzelaren azalera garbiaren gaineko sestraren gaineko eraikigarritasuna: 0,75m²/m² (9.282,75 m²).
- Partzelaren azalera garbiaren gaineko gehieneko okupazioa: %60 (7.426,20 m²).
- Gehieneko altuera: 9 m erlaitzeraino, eskakizun jakin bat duten instalazio berezietan izan ezik.

Erabilera bereizgarria: Industria-ekoizpena eta biltegia.

- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (albokeekin hitzartuz gero, industria-erabilerak har dezake muga ere).

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da 4. kapituluko dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Se exigen un mínimo de tres cuerpos edificatorios diferenciados, dos de los cuáles podrán estar unidos entre sí, con retranqueo mínimo de 2,00 metros. (La ordenación reflejada en la documentación gráfica tiene carácter orientativo).

Plazas de vehículos (fuera o dentro de la edificación) en el interior de la parcela: 12,00 plazas.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

Se deberá redactar un anexo al proyecto de urbanización que determine la implantación de las medidas correctoras acústicas necesarias para paliar las emisiones sonoras que superen los umbrales de aceptabilidad de la Ley del ruido y su Reglamento General.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar:

- El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 78.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 1.2-3

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

- Superficie total U.E.: 17.310,00 m².
- Uso característico: Industrial y Almacenaje.
- Parcela privatizable neta: 12.377,00 m².
- Edificabilidad s/rasante s/parcela neta: 0,75 m²/m² (9.282,75 m²).
- Ocupación máxima s/parcela neta: 60% (7.426,20 m²).

- Altura máxima: 9,00 m a cornisa, salvo instalaciones especiales que lo exijan.

Uso característico: Producción industrial y almacenaje.

- Profundidad edificable: s/documentación gráfica.
- Alineaciones: s/documentación gráfica (con acuerdo entre colindantes, dentro del uso industrial, se podrá alcanzar el lindero).

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo 4, que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	7.426,20 m ² 9.282,75 m ² .	Ibilgailuen aparkalekua Industria ekoizpena eta biltegia	Biltegia, hainbat erabilera Bulegoak
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	7.426,20-m ² 9.282,75 m ² .	Aparcamiento de Vehiculos Produccion industrial y almacenaje	Almacén, varios Oficinas

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte

Erabilera osagarriak: Administrazioa eta merkataritza, %30 gehienez; merkataritza-erabilerak ezingo du %10 baino gehiago hartu.

Aparkalekuak:

— Industria-ekoizpena: Leku bat 100,00 m²-ko.

— Biltegia: Leku bat 200 m²-ko.

— Bulegoak: Leku bat 37,50 m²-ko.

— Merkataritza: Leku bat 25 m²-ko.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Industria-eraikinak egitean Eraikuntzako Ordenantza Orokorrak bete beharko dira, dokumentazio grafikoan jasotako berezitasunak ere aintzat hartuta.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta dagokion urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketa-baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena. (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordean).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.

— Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

79. artikulua.—Hirigintzako 1.4. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 11.175,00 m².

— Erabilera bereizgarria: Industria eta biltegiak.

— Partzela pribatizagarriaren azalera garbia: 8.033,00 m².

— Partzelaren azalera garbiaren gaineko sestraren gaineko erai-kigarritasuna: 0,75m²/m² (6.024,75m²)

— Gehieneko lerrokaduren gaineko gehieneko okupazioa (inoiz ez partzelaren azalera garbiaren %60 baino handiagoa).

— Gehieneko altuera: 9 m erlaitzeraino, eskakizun jakin bat duten instalazio berezietan izan ezik.

— Erabilera bereizgarria: Industria-ekoizpena eta biltegia.

— Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.

— Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (albokoekin hitzartuz gero, industria-erabilerak har dezake muga ere).

— Erabilera eta jabari publikoko espazio libreen lagapena: 1.735,20 m².

2. Erabileren araubidea:

— Erabileren araubidea bat etorriko da 4. kapituluko dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.

— Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

Usos complementarios: Administrativo y comercial con una limitación máxima del 30%, sin rebasar el 10% para el uso comercial.

Plazas de aparcamiento:

— Producción industrial: 1 plaza por cada 100,00 m².

— Almacenaje: 1 plaza por cada 200,00 m².

— Oficinas: 1 plaza por cada 37,50 m².

— Comercial: 1 plaza por cada 25,00 m².

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación, en lo relativo a las edificaciones de carácter industrial, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

Artículo 79.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística 1.4

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 11.175,00 m².

— Uso característico: Industrial y Almacenaje.

— Parcela privatizable neta: 8.033,00 m².

— Edificabilidad s/rasante s/parcela neta: 0,75 m²/m² (6.024,75,00 m²).

— Ocupación máxima s/alineaciones máximas y en ningún caso superior al 60% s/parcela neta.

— Altura máxima: 9,00 m a cornisa, salvo instalaciones especiales que lo exijan.

— Uso característico: Producción industrial y almacenaje.

— Profundidad edificable: s/documentación gráfica

— Alineaciones: s/documentación gráfica (con acuerdo entre colindantes, dentro del uso industrial, se podrá alcanzar el lindero).

— Cesión Espacios Libres Uso y Dominio Público: 1.735,20 m².

2. Régimen de usos:

— El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo 4, que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.

— La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	4.700,00 m ² 6.024,75 m ² .	Ibilgailuen aparkalekua Industria ekoizpena eta biltegia	Biltegia, hainbat erabilera Bulegoak
Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	4.700,00-m ² 6.024,75 m ² .	Aparcamiento de Vehiculos Produccion industrial y almacenaje	Almacén, varios Oficinas

— Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerroakadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte

Erabilera osagarriak: Administrazioa eta merkataritza, %30 gehienez; merkataritza-erabilerak ezingo du %10 baino gehiago hartu.

Aparkalekuak:

— Industria-ekoizpena: Leku bat 100,00 m²-ko.

— Biltegia: Leku bat 200 m²-ko.

— Bulegoak: Leku bat 37,50 m²-ko.

— Merkataritza: Leku bat 25 m²-ko.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Industria-eraikinei dagokienez, Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorrek bete beharko dituzte, dokumentazio grafikoan jasotako berezitasunak ere aintzat hartuta.

3.2. Urbanizazioa: Biribilguneari dagokion Komunikabideen Sistema Orokorra sektoreari atxikita dago. Hortaz, biribilgune hori sektoreak eta 1.4. egikaritze-unitatearen hiri-lurzoru industrialek (hirigintzako eraikigarritasuna areagotzeko aukera ematen duten horiek) batera finantzatu beharko dute.

Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketa-baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Hitzarmena. (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren ordean).

LHLko 154. artikulua arabera, urbanizatzeko jarduketaren programak eremua azpibanatu ahal izango du egikaritze-unitate batean edo gehiagotan, eta unitate horietarako alor etenak finkatu, lehendik dagoen industria-jarduera (Talleres Amenabar, SA) aiseago kudeatu eta zabaltzearen.

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

— Urbanizatzeko jarduketaren programa.

— Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.

— Birpartzelazio-proiektua.

— Urbanizazio-proiektua.

4.3. Eraikinak egiteko eskubidea: Eraikinak egiteko eskubidea zortzi urtez erabili ahal izango da gehienez.

80. artikulua.—Hirigintzako i.5. egikaritze-unitatearen baldintza bereziak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:

— EUren azalera totala: 21.794,00 m².

— Erabilera bereizgarria: Industria eta biltegiak.

— Partzela pribatizagarria: 20.370,00 m².

— Partzelaren azalera garbiaren gaineko sestraren gaineko eraikigarritasuna: 0,75 m²/m² (15.277,50 m²).

— Partzelaren azalera garbiaren gehieneko okupazioa... gehieneko lerroakaduren gainean eta %60 baino gehiago inoiz hartu gabe) 12.222,00 m².

— Gehieneko altuera: 9 m erlaitzera, edo 12 ijezketa-industriarako erabiltzen diren eraikinetan edo altuera hori behar duten instalazio berezietan.

— La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

Usos complementarios: Administrativo y comercial con una limitación máxima del 30%, sin rebasar el 10% para el uso comercial.

Plazas de aparcamiento:

— Producción industrial: 1 plaza por cada 100,00 m².

— Almacenaje: 1 plaza por cada 200,00 m².

— Oficinas: 1 plaza por cada 37,50m².

— Comercial: 1 plaza por cada 25,00 m².

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación, en lo relativo a las edificaciones de carácter industrial, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Se adscribe al Sector el Sistema General de Comunicaciones Viarias correspondiente a la rotonda que deberá ser financiada conjuntamente por el Sector y por los sueltos urbanos industriales de la UE.I.4 en los que se posibilitan incrementos de la edificabilidad urbanística.

Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

De acuerdo con el artículo 154 de la L.S.U., el programa de Actuación Urbanizadora podrá subdividir el área en una o más Unidades de Ejecución para las que podrán delimitarse ámbitos discontinuos, a fin de facilitar la gestión y ampliación de la actividad industrial existente. (Talleres Amenabar, S.A.).

4.2. Documentos a redactar:

— Programa de Actuación Urbanizadora.

— Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.

— Proyecto de Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar: El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de ocho años.

Artículo 80.—Condiciones particulares de la unidad de ejecución urbanística I.5

1. Datos de superficie y aprovechamiento:

— Superficie total U.E.: 21.794,00 m².

— Uso característico: Industrial y Almacenaje.

— Parcela privatizable: 20.370,00 m².

— Edificabilidad s/rasante s/parcela neta: 0,75m²/m² (15.277,50 m²).

— Ocupación máxima s/parcela neta: s/ alineaciones máximas y en ningún caso superior al 60% (12.222,00 m²).

— Altura máxima: 9,00 m a cornisa o 12 en los edificios utilizados en la industria de laminación, salvo instalaciones especiales que lo exijan.

Erabilera bereizgarria: Industria-ekoizpena eta biltegia.

- Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.
- Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean (albokoekin hitzartuz gero, har dezakete industria-erabilerarekiko muga ere).
- Bidezaintzarako lagapena (erabilera eta jabari publikoa): 1.424,00 m².

2. Erabileren araubidea:

- Erabileren araubidea bat etorriko da 4. kapituluko dagozkion artikuluetan ezarritakoarekin, egikaritze-unitate honen dokumentazio grafikoan jasota dauden salbuespenak ere aintzat hartuta.
- Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua	12.222,00 m ²	Ibilgailuen aparkalekua	Biltegia, hainbat erabilera
Behe eta goiko solairuak	15.277,50m ² .	Industria ekoizpena eta biltegia	Bulegoak

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano-	12.222,00-m ²	Aparcamiento de Vehiculos	Almacén, varios
P. Bajas y altas	15.277,50m ² .	Produccion industrial y almacenaje	Oficinas

- Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

Erabilera osagarriak: Administrazioa eta merkataritza, %30 gehienez; merkataritza-erabilerak ezingo du %10 baino gehiago hartu.

Aparkalekuak:

- Industria-ekoizpena: Leku bat 100,00 m²-ko
- Biltegia: Leku bat 200 m²-ko.
- Bulegoak: Leku bat 37,50 m²-ko.
- Merkataritza: Leku bat 25 m²-ko.

3. Eraikinaren eta urbanizazioaren baldintza bereziak:

3.1. Eraikina: Industria-eraikinei dagokienez, Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorrek bete beharko dituzte, dokumentazio grafikoan jasotako berezitasunak ere aintzat hartuta.

3.2. Urbanizazioa: Akaberen xehetasunak Udalak ezarriko ditu, Hirigintzako Ordenantza Nagusien arabera, eta urbanizazio-proiektuan jasoko dira.

Udalak hirigintza-gastuetan parte hartu ahal izango du, indarreko lege-araudiak ezartzen dituen baldintzetan.

4. Kudeaketa-baldintzak:

4.1. Jarduketa-sistema: Espazio librean eremua, bidezaintza eta hego-ekialdeko bidea lagako dira erabilera eta jabari publikorako.

Hitzarmena (hala ere, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean lagapenaren, berdinbanaketaren eta urbanizazioaren zereginak betetzen ez badira, kudeaketa publikoko sistema bat ere erabil daiteke hitzarmenaren orde).

4.2. Idatzi beharreko dokumentuak:

- Urbanizatzeko jarduketan programa.
- Hitzarmen-batzarraren estatutuak eta jarduera-oinarriak.
- Birpartzelazio-proiektua.
- Urbanizazio-proiektua.
- 4.3. Eraikinak egiteko eskubidea:
 - Eraikinak egiteko eskubidea lau urtez erabili ahal izango da gehienez.

Uso característico: Producción industrial y almacenaje.

- Profundidad edificable: s/documentación gráfica.
- Alineaciones: s/documentación gráfica (con acuerdo entre colindantes, dentro del uso industrial, se podrá alcanzar el lindero).
- Cesión vialidad (Uso y Dominio Público): 1.424,00 m².

2. Régimen de usos:

- El régimen de usos se ajustará a lo establecido en los artículos correspondientes del Capítulo 4, que quedará complementada por las excepciones recogidas en la documentación gráfica de esta unidad de ejecución.
- La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

- La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

Usos complementarios: Administrativo y comercial con una limitación máxima del 30%, sin rebasar el 10% para el uso comercial.

Plazas de aparcamiento:

- Producción industrial: 1 plaza por cada 100,00 m².
- Almacenaje: 1 plaza por cada 200,00 m².
- Oficinas: 1 plaza por cada 37,50 m².
- Comercial: 1 plaza por cada 25,00 m².

3. Condiciones particulares de la edificación y urbanización:

3.1. Edificación: Estará regulada por las Ordenanzas Generales de Edificación, en lo relativo a las edificaciones de carácter industrial, con las particularidades recogidas en la documentación gráfica.

3.2. Urbanización: Los detalles de acabados serán fijados por el Ayuntamiento de acuerdo con las Ordenanzas Generales de Urbanización y se recogerán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá participar en los gastos de urbanización en las condiciones establecidas en la normativa legal vigente.

4. Condiciones de gestión:

4.1. Sistema de Actuación: Se cederá, con carácter de uso y dominio público, la zona de Espacios Libres, la vialidad y el camino lateral sureste.

Concertación. (Podrá ser sustituido por un sistema de gestión pública si transcurriesen dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, sin que se produzca el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización).

4.2. Documentos a redactar:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
- Estatutos y bases de actuación de la Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

4.3. Derecho a Edificar:

- El plazo máximo para el ejercicio del Derecho a Edificar será de cuatro años.

3.1.4. *Lehendik dauden eraikinen eremua. Bizitegia – industria – ekipamendua*

81. artikulua.—*Lehendik dauden bizitegi-eraikinen eremua*

P.11 planoan irudikatutako hiri-eremuko eraikin finkatua da.

LHLko 11. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, «hiri-lur-zoru finkatu» sailkapena esleitzen zaio.

Lehendik dauden bizitegi-eraikinen eremuak eutsi egingo die lehendik dauden eraikinen lerrokadurei, altueri eta gainerako parametroi, eta hirigunearen erabilera-araubide bera izango du.

Udalak ordenantza espezifiko bat idatzi ahal izango du, behelairuko etxebizitza berriak erabiltzea ahalbidetzeko.

82. artikulua.—*Lehendik dauden industria-eraikinen eremua*

Lehendik dauden industria-eraikinen eremuak eremu industrialtzat daude irudikatuta P.11 planoan, hiri-lurzorua erabilerei buruzkoan.

Eremuotan, gaur egun finkatua dagoen eraikigarritasun hori areagotu daiteke zuzkidura-jarduketan bidez, hirigintza-parametro hauetara iritsi arte:

Eraikigarritasuna: 0,75 m²/m² partzelaren azalera garbiaren gainean.

Ocupazioa: Gehieneko lerrokaduren arabera eta inoiz ez partzelaren azalera garbiaren %60 baino handiagoa.

Mugetarako tartea: 10. planoko gehieneko lerrokaduraren arabera, iritsi ahal izango da alboko industria-erabilerako mugara, aldamenekoekin hitzartu ondoren, betiere.

Gehieneko altuera: 9 m erlaitzera, altuera handiagoa behar duten instalazio berezietan izan ezik.

Erabilera nagusia: Industria-ekoizpena eta biltegia.

Solairua	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Soto- solairua Behe eta goiko solairuak	Ibilgailuen aparkalekua Industria ekoizpena eta biltegia	Biltegia, hainbat erabilera Bulegoak
Planta	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano- P. Bajas y altas	Aparcamiento de Vehiculos Produccion industrial y almacenaje	Almacén, varios Oficinas

Erabilera osagarriak: Administrazioa eta merkataritza, %30 gehienez; merkataritza-erabilerak ezingo du %10 baino gehiago hartu.

Aparkalekuak:

— Industria-ekoizpena: Leku bat 100,00 m²-ko.

— Biltegia: Leku bat 200 m²-ko.

— Bulegoak: Leku bat 37,50 m²-ko.

— Merkataritza: Leku bat 25 m²-ko.

Eremuak behar bezala funtziona dezan, Udalak xehetasun-azterlan bat idazteko eskatu ahal izango du.

83. artikulua.—*Herritarrentzako ekipamendu eraikien eremua*

Herritarren ekipamendurako eraikin ezarriaren eremuak herritarrentzako ekipamendutzat irudikatuta daude hiri-lurzorua erabileren planoan (P.11).

Eremu horiek finkatutzat jotzen dira gaur egun dauden horretan.

3.1.5. *Plangintza berezituko eraikin finkatuen eremua*

84. artikulua.—*Plangintza berezituko eraikin finkatuen eremua*

Definizioa eta kategoria

Hiri-lurzoruko plangintza-eremuak dira, eta haien hirigintza-araubidea Plan Orokor hau baino lehenago onartutako dokumentu batera mugatzen da.

Mugaketa

Bat dator plangintza-dokumentuetan zehaztutako eremu hauekin:

3.1.4. *Zona de edificación existente. Residencial – Industrial – Equipamiento*

Artículo 81.—*Zona edificación residencial existente*

Corresponde a la edificación consolidada de la zona urbana reflejada en el plano de Gestión n.º P.11.

A efectos del artículo 11 de la L.S.U. se le asigna la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

La zona de Edificación Residencial Existente mantendrá las alineaciones, alturas y demás parámetros básicos de la edificación existente, con el mismo régimen de usos que la zona de Casco Urbano.

El Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza específica que posibilite el uso de nuevas viviendas en Planta Baja.

Artículo 82.—*Zona edificación industrial existente*

Las áreas de Edificación Industrial Existente, se corresponden a las grafiadas como industriales en el plano de usos en suelo urbano P.11.

En ellas, se permite incrementar la edificabilidad actualmente consolidada a través de actuaciones de dotación hasta agotar los parámetros urbanísticos siguientes:

Edificabilidad: 0,75 m²/m² s/ parcela neta.

Ocupación: Según alineaciones máximas y en ningún caso superior al 60% s/ parcela neta.

Separación a linderos: Según alineación máxima del Plano 10, se podrá alcanzar-previo acuerdo entre colindantes afectados- el linderero colindante de uso industrial

Altura máxima: 9,00 m a cornisa salvo las instalaciones especiales que exijan una altura superior.

Uso Principal: Producción Industrial y almacenaje.

Usos complementarios: Administrativo y comercial con una limitación máxima del 30%, sin rebasar el 10% para el uso comercial.

Plazas de aparcamiento:

— Producción industrial: 1 plaza por cada 100,00 m².

— Almacenaje: 1 plaza por cada 200,00 m².

— Oficinas: 1 plaza por cada 37,50 m².

— Comercial: 1 plaza por cada 25,00 m².

Para el correcto funcionamiento de la zona, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 83.—*Zona de equipamiento comunitario existente*

Las áreas de Edificación Consolidada de Equipamiento Comunitario, corresponden a las grafiadas como de Equipamiento Comunitario en el plano correspondiente a usos en suelo urbano (P.11).

Dichas áreas se consideran consolidadas en su situación actual.

3.1.5. *Zona de Edificación Consolidada con Planeamiento diferenciado*

Artículo 84.—*Zona de edificación consolidada con planeamiento diferenciado*

Definición y categoría

Se trata de áreas de planeamiento en suelo urbano consolidado cuya regulación urbanística se remite a un documento aprobado con anterioridad al presente Plan General.

Delimitación

Se corresponde con las áreas definidas en los documentos de planeamiento, de acuerdo con la relación siguiente:

Eraikin finkatuaren eremua, Bloke Lineala.

Ciudad Jardín eremua.

Bi eremuotatik kanpo geratzen dira egikaritze-unitate berrietan sartuta dauden eremuak.

Ciudad Jardín eremuaren kalifikazioarekin, Zelaieta kaleko 2. zenbakiko partzela (02/10 katastroko partzela) eransten da, eta haren hirigintza-araubidea eta eraikuntza-parametroak eremua osatzen duten gainerako partzelen antzekoak izango dira.

Hirigintza-parametroak

LHLko 11. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, «hiri-lur-zoru finkatu» sailkapena esleitzen zaie.

Hirigintza-parametroak bat datoz lehendik zeuden hirigintza-dokumentuekin.

«SAUR 1 (13.376 M²) BLOKE LINEALA» BIZITEGI-SEKTORERAKO PLAN PARTZIALA (E-5 BLOKEA ETA IKASTETXERAKO PARTZELA IZAN EZIK, ERABAT EGIKARITUTA BAITAUDE)

Lerrokadurak P.10 planoaren araberakoak izango dira.

Plan Orokor honetan, eutsi egiten zaie lehendik zeuden eraikinen eraikigarritasunari, lerrokadurei, sestrei, profilei eta altuerari, baina E-5 blokearen behe-solairuaren erabilera aldatu egin da, laburpen-taula honetan ageri den moduan:

Blokea	Solairu okupazio (m ²)	Behe solairuen azalera 1 (m ²)	Goi solairuen azalera (m ²)	Azalera totala (m ²)	Solairu kop.	Etxe. kop.
E-1	5,8x12x7	Viv. 487,20	730,80	1.218,00	S+B+1+At.º	7
E-2	9x32,50	L.C. 292,50	650,00	942,50	S+PB+2	6
E-3	12,50x49,50	Viv.618,75	1.337,00	1.955,75	S+B+2	18
E-4	12,50x33	Viv.412,50	891,00	1.303,50	S+B+2	12
E-5 ERAIKI GABE	13x25	Viv.325,00	700,00	1.025,00	S+PB+2	9
E-6	5,8x12x5	Viv.348,00	522,00	870,00	S+B+1+At.º	5
GUZTIRA	2.483,95	L.C.292,50 Viv. 2.191,45	4.530,80	7.314,75	—	7

Ikastetxerako erreserbatutako partzela (eraiki gabe):

Lurzorua azalera (m ²)	Okupazioa (m ²)	Eraikitako azalera guztira (m ²)	Erabilera	Solairu- kop.
531,06	50 x 8 = 400	840,00	IRAKASKUNTZA	Sotoa+Solairua+1

Bloque	Ocupacion planta (m ²)	Superficie p.baja (m ²)	Superficie p.altas (m ²)	Superficie total (m ²)	N.º plantas	N.º viv.
E-1	5,8x12x7	Viv. 487,20	730,80	1.218,00	S+B+1+At.º	7
E-2	9x32,50	L.C. 292,50	650,00	942,50	S+PB+2	6
E-3	12,50x49,50	Viv.618,75	1.337,00	1.955,75	S+B+2	18
E-4	12,50x33	Viv.412,50	891,00	1.303,50	S+B+2	12
E-5 SIN EDIFICAR	13x25	Viv.325,00	700,00	1.025,00	S+PB+2	9
E-6	5,8x12x5	Viv.348,00	522,00	870,00	S+B+1+At.º	5
TOTAL	2.483,95	L.C.292,50 Viv. 2.191,45	4.530,80	7.314,75	—	7

— Parcela de reserva escolar (sin edificar):

Superficie suelo (m ²)	Ocupación (m ²)	Superficie total construida (m ²)	Uso	N.º plantas
531,06	50 x 8 = 400	840,00	DOCENTE	S + P + 1

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Bizitegia.

Erabileren araubidea hirigintza-arau hauen 4. kapituluan (Erabileren Araubidea) dago jasota.

Udalak ordenantza espezifiko bat idatzi ahal izango du Bloke Linealeko behe-solairua etxebizitza berriak egiteko erabili ahal izateko.

«SAUR 2 (105.593 M²) CIUDAD JARDÍN» BIZITEGI SEKTORERAKO PLAN PARTZIALA

Jarraian aipatuko ditugun salbuespenak salbuespen, Plan Partzialeko ordenantzek indarrean jarraitzen dute, lursailen eta eraikin publiko nahiz pribatuaren erabilera arautzen.

Zona Edificación Consolidada, Bloque Lineal.

Zona Ciudad Jardín.

De estos dos ámbitos, se excluyen las áreas incorporadas en nuevas Unidades de Ejecución.

Con la calificación de Ciudad Jardín, se incorpora la parcela n.º 2 de la calle Zelaieta (Parcela Catastro 02/10), cuyo régimen urbanístico y parámetros edificatorios serán similares al resto de las parcelas que integran la zona.

Parámetros urbanísticos

A efectos del artículo 11 de la L.S.U. se les asigna la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

Los parámetros urbanísticos, se corresponden con documentos urbanísticos anteriores.

PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL S.A.U.R. – 1 (13.376,00 M²) BLOQUE LINEAL. (EXCEPTO EL BLOQUE E-5 Y P. ESCOLAR. TOTALMENTE EJECUTADO)

Alineaciones según plano P.10.

En el presente Plan General, se mantienen la edificabilidad, alineaciones, rasantes, perfiles y alturas de la edificación existente, con una variación en cuanto al uso en planta Baja del Bloque E-5, de acuerdo con el siguiente cuadro resumen:

Bloque	Ocupacion planta (m ²)	Superficie p.baja (m ²)	Superficie p.altas (m ²)	Superficie total (m ²)	N.º plantas	N.º viv.
E-1	5,8x12x7	Viv. 487,20	730,80	1.218,00	S+B+1+At.º	7
E-2	9x32,50	L.C. 292,50	650,00	942,50	S+PB+2	6
E-3	12,50x49,50	Viv.618,75	1.337,00	1.955,75	S+B+2	18
E-4	12,50x33	Viv.412,50	891,00	1.303,50	S+B+2	12
E-5 SIN EDIFICAR	13x25	Viv.325,00	700,00	1.025,00	S+PB+2	9
E-6	5,8x12x5	Viv.348,00	522,00	870,00	S+B+1+At.º	5
TOTAL	2.483,95	L.C.292,50 Viv. 2.191,45	4.530,80	7.314,75	—	7

Régimen de usos

Uso principal: Residencial.

El régimen de usos, se regula en el Capítulo 4 (Régimen de Usos) de las presentes Normas Urbanísticas.

El Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza específica que posibilite para el Bloque Lineal el Uso de viviendas en Planta Baja.

PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL S.A.U.R.-2 (105.593,00 M²) CIUDAD JARDÍN

Con las salvedades que a continuación se enumeran, las Ordenanzas del Plan Parcial permanecen vigentes, reglamentando el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

Haien ordezko edo —zenbait kasutan— osagarri izango dira Plan Orokorreko Hirigintza Arauak.

Eraikinen diseinuak bat etorri beharko du Otxandiko Udalak onetsitako Eraikinen egiteko Ordenantza Orokorrekin eta «Baldintza Estetikoak» atalarekin.

P.10 planoaren araberako gehieneko lerrokadurak nahitaez bete beharko dira. Sestra Azpiko eraikina da sabuespena, mugatik 3 metro-ra iritsi ahal izango baita aparkaleku-funtzioa betetzeko.

Dokumentazio grafikoan ageri denez, 51 zebankiko zuzkidurazko partzelaren eremua ipar-ekialderantz mugituko da.

Erabilera nagusia

Bizitegia.

Azken partzelak eta aprobetxamenduak

Azken partzela	Azalera totala (m ²)	Bizitegi-eraikinen azalera konputagarria (m ²)	Eraikinen eremuaren azalera (m ²)	Etxebizitza-kop.	Sestra gaineko aprobetxamendua (m ²)
1	2535,33	2535,33	1.215,11	4	600
2	1162,73	1162,73	311,83	1	225 + 25
3	1057,15	1057,15	328,59	1	225 + 25
4	1067,41	1067,41	339,88	1	225 + 25
Zelaieta 2. zk.	965,00		316,00	1	225 + 25
9	3447,11	3447,11	1.668,66	1	500
10	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
11	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
12	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
13	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
14	1110,48	1110,48	321,35	1	225 + 25
15	1009,94	1009,94	283,04	1	225 + 25
16	1098,48	1098,48	273,78	1	225 + 25
17	1013,97	1013,97	321,62	1	225 + 25
18	1037,81	1037,81	323,04	1	225 + 25
19	1029,08	1029,08	275,73	1	225 + 25
21	1937,03	1000,12	400,26	1	225 + 25
22	1474,49	1159,33	477,46	1	225 + 25
23	1101,39	1098,38	362,76	1	225 + 25
24	1417,14	1049,10	436,08	1	225 + 25
25	1260,80	1021,36	437,01	1	225 + 25
26	2761,76	1669,65	617,47	2	350
27	1541,15	1156,32	259,71	1	225 + 25
28	2411,67	1254,61	381,75	1	225 + 25
29	2110,85	1215,48	339,46	1	225 + 25
30	2105,00	1250,46	377,91	1	225 + 25
31	2159,35	1285,91	389,54	1	225 + 25
32	2191,90	1266,31	374,68	1	225 + 25
33	752,07	—	—	—	—
34	3586,54	3586,54	1711,48	1	450
35	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
36	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
37	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
38	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
39	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
40	1001,79	1001,79	302,22	1	225 + 25
41	1001,84	1001,84	300,36	1	225 + 25
42	1059,05	1059,05	269,90	1	225 + 25
43	1020,72	1020,72	327,12	1	225 + 25
44	1003,73	1003,73	250,52	1	225 + 25
45	1019,92	1019,92	331,12	1	225 + 25
46	1012,79	1012,79	319,53	1	225 + 25
47	1009,12	1009,12	312,00	1	225 + 25
48	1038,44	1038,44	329,32	1	225 + 25
49	1039,97	1039,97	334,99	1	225 + 25
50	1068,44	1068,44	316,40	1	225 + 25
51	2800,00	2224,00	450,00	—	700

Erabilera-intentsitateak

Partzela bakoitzaren erabilera-intentsitateak eta azalera eraikigarria (metro koadrotan) partzelen eta aprobetxamenduen taulan hazetzen dira.

Partzela bakoitzean, eraikin nagusi bakar bat egongo da. Dena den, eraikin nagusi horretaz gainera, jar daitezke beste eraikin batzuk (eraikin osagarriak), soil-soilik elementu erantsien erabilerarako (garajetat, garajea, lorategiko lanabesetarako, etab.) eta mugetatik gutxie-

Con carácter subsidiario o en su caso complementario, se aplicarán las Normas Urbanísticas del Plan General.

El diseño de las edificaciones deberá ajustarse a las Ordenanzas Generales de Edificación, «Condiciones de Estética», aprobadas por el Ayuntamiento de Otxandio.

Serán obligadas las alineaciones máximas según plano P.10. con la salvedad de que la edificación Bajo Rasante, podrá acercarse a 3,00 m del lindero para el uso de aparcamiento.

De acuerdo con la documentación gráfica, el ámbito de la parcela Dotacional n.º 51 resulta desplazado hacia el Noreste.

Uso principal

Residencial.

Parcelas resultantes y aprovechamientos

Parcela resultante	Sup. total (m ²)	Sup. residencial computable (m ²)	Sup. Área mov. edificación (m ²)	Viviendas n.º	Aprov. S/rasante (m ²)
1	2535,33	2535,33	1.215,11	4	600
2	1162,73	1162,73	311,83	1	225 + 25
3	1057,15	1057,15	328,59	1	225 + 25
4	1067,41	1067,41	339,88	1	225 + 25
Zelaieta n.º 2	965,00		316,00	1	225 + 25
9	3447,11	3447,11	1.668,66	1	500
10	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
11	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
12	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
13	1008,75	1008,75	316,55	1	225 + 25
14	1110,48	1110,48	321,35	1	225 + 25
15	1009,94	1009,94	283,04	1	225 + 25
16	1098,48	1098,48	273,78	1	225 + 25
17	1013,97	1013,97	321,62	1	225 + 25
18	1037,81	1037,81	323,04	1	225 + 25
19	1029,08	1029,08	275,73	1	225 + 25
21	1937,03	1000,12	400,26	1	225 + 25
22	1474,49	1159,33	477,46	1	225 + 25
23	1101,39	1098,38	362,76	1	225 + 25
24	1417,14	1049,10	436,08	1	225 + 25
25	1260,80	1021,36	437,01	1	225 + 25
26	2761,76	1669,65	617,47	2	350
27	1541,15	1156,32	259,71	1	225 + 25
28	2411,67	1254,61	381,75	1	225 + 25
29	2110,85	1215,48	339,46	1	225 + 25
30	2105,00	1250,46	377,91	1	225 + 25
31	2159,35	1285,91	389,54	1	225 + 25
32	2191,90	1266,31	374,68	1	225 + 25
33	752,07	—	—	—	—
34	3586,54	3586,54	1711,48	1	450
35	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
36	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
37	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
38	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
39	1025,00	1025,00	325,00	1	225 + 25
40	1001,79	1001,79	302,22	1	225 + 25
41	1001,84	1001,84	300,36	1	225 + 25
42	1059,05	1059,05	269,90	1	225 + 25
43	1020,72	1020,72	327,12	1	225 + 25
44	1003,73	1003,73	250,52	1	225 + 25
45	1019,92	1019,92	331,12	1	225 + 25
46	1012,79	1012,79	319,53	1	225 + 25
47	1009,12	1009,12	312,00	1	225 + 25
48	1038,44	1038,44	329,32	1	225 + 25
49	1039,97	1039,97	334,99	1	225 + 25
50	1068,44	1068,44	316,40	1	225 + 25
51	2800,00	2224,00	450,00	—	700

Intensidades de uso

Las intensidades de uso y la superficie edificable máxima en metros cuadrados de cada parcela se especifica en el cuadro de parcelas y aprovechamientos.

En todas las parcelas, existirá un solo edificio principal, pudiendo existir otros complementarios (Edificaciones Auxiliares) además del principal, con separación mínima de 2,00 metros a linderos, para uso exclusivo de anejos (garaje, aperos jardín, etc.).

nez 2 metrora jartzekotan, betiere. Eraikin horien teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera 2,00 metrokoa izango da, eta gehieneko azalera, 25 m²e-koa (eraikigarritasuna neurtzeko erabiliko da).

Diseinuak bat etorri beharko du Otxandiko Udalak Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorretan finkatutako «Baldintza Estetikoak» horiekin.

Espazio libreen azaleretan, kioskoak, hiri-altzariak eta hala-ko eraikinak baino ez dira onartuko, eta 0,02 m²/m²-ko eraikigarritasuna gaudituz gabe betiere.

Partzelek zehaztapan hauek beteko dituzte:

- Partzelako etxebizitza bakarra egongo da.
- Gutxieneko partzela Plan Partzial honetan finkatutakoa da.
- Bizitegi-partzela bakoitzaren aprobetxamendua honela banatuko da: 225 m² bizitegi-erabilerrarako, eta 25 m² baino gehiago erabilera osagarriarako (1, 9, 26 eta 34 partzelak dira salbuespena).

Zuzkidurazko erreserbarako 51 zenbakiko partzela ekipamendu generikorako erabili ahal izango da, ikuskizunak albo batera utzita.

Solairu-kopurua eta altuera neurtzeko era

Solairu hauek izango ditu, gehienez: sotoa, behe-solairua, lehenengo solairua eta teilatupea.

Azken eraikinak ezin izago dira 7,5 metro baino altuagoak izan, zabalgunearen erdiko puntutik teilatu-hegalaren beheko ertzaren erdiko punturaino neurtuta (teilatu-hegalik izan ezean, estalkiaren solairuko arkubarnerako erdiko punturaino).

Zuzkidurazko partzelaren altuerak

Zuzkidurazko partzelan egin beharreko eraikinak solairu hauek izango ditu, gehienez: soto edo erdisotoaren solairua, behe-solairua, lehenengo solairua eta teilatupea.

Azken eraikina ezin izago da 8,00 metro baino altuagoa izan, zabalgunearen erdiko puntutik teilatu-hegalaren beheko ertzaren erdiko punturaino neurtuta (teilatu-hegalik izan ezean, estalkiaren solairuko arkubarnerako erdiko punturaino).

Solairuaren araberrako erabilerrak

4. kapituluko («Erabilerraren Araubidea») 6.1 ataleko («Dentsitate txikiko etxebizitza») baldintza bereziak beteko dira, oro har.

Sotoaren edo erdisotoaren solairuei dagokienez, ez da baimenduko etxebizitza-erabilera, eta garaje edo aparkalekutarako, zerbitzu osagarrietarako edo instalazioetarako baino ezin izango dira erabili.

Partzela pribatizagarriak eta haien eraikuntza-parametroak

Plan Partzialaren araudiari jarraiki, antolamenduak hiru mota-tako partzela pribatizagarriak bereizten ditu:

- Etxe elkarri atxikien partzela: 1. partzela.
- Bi bizitzako etxeen partzela: 26. partzela.
- Bizitza bakarreko etxeen partzelak:

Gainerako partzela guztiak. Haietan eraiki daitezke bizitza bakarreko etxeak; lerrokaduren planoan ageri diren eraikin-mugak eta ordenantza hauetan emandako baldintzak (eraikigarritasun-mugak, gehieneko altuera, etab.) errespetatuta, betiere. Gehieneko aprobetxamendua 225 m²e-koa izango da. Hortik salbuitsita daude, hala ere, 9. partzela (500 m²e) eta 34.a (450 m²e).

Partzela horietan bi bizitzako etxeak ere eraiki daitezke, baina beti bi partzelaren lotura edo atxikipen gisa eta adierazitako mugak betez.

Halakorik eraikiz gero, partzelekin muga egiten ez duten aldeetan eraikitze-muga errespetatu beharko da.

Lehendik dauden eraikinek hartzen dituzten azalerrak eta bolumenak Plan Partzialean daude jasota, eta kontatu egingo dira bi partzela pribatizagarri horien (9.a eta 34.a) okupazioa eta eraikigarritasuna neurtzeko orduan.

Su altuera máxima a aleros no excederá de 2,00 m, y la superficie no excederá de 25 m²c, computándose como edificabilidad.

Su diseño deberá ajustarse a las Ordenanzas Generales de Edificación, Condiciones de Estética, que determine el Ayuntamiento de Otxandio.

En las superficies de espacios libres, solamente admitirá como edificación, elementos tales como quioscos o mobiliario urbano, no pudiendo superar en ningún caso la edificabilidad de 0,02 m²/m².

Las parcelas se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Existirá una sola vivienda por parcela.
- La parcela mínima es la definida en este Plan Parcial.
- El aprovechamiento de cada parcela residencial será de 225 m² de uso residencial, más 25 m² de uso complementario (Se exceptúan en las parcelas 1, 9, 26 y 34).

La parcela n.º 51 destinada a reserva dotacional podrá ser destinada a equipamiento genérico, excepto espectáculos.

Numero de plantas y forma de medir la altura

El número máximo de plantas es planta de sótano, baja, primera y bajo cubierta.

La altura máxima de las edificaciones resultantes no podrá sobrepasar los 7,5 metros, medidos desde el punto medio de la explanación, hasta el punto medio del borde inferior del alero o intradós de forjado de cubierta (en caso de carecer de aquel).

Alturas en la parcela dotacional

El edificio a construir en la parcela dotacional dispondrá como número máximo de plantas, las de sótano o semisótano, baja, primera y bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación resultante no podrá sobrepasar los 8,00 metros, medidos desde el punto medio de la explanación, hasta el punto medio del borde inferior del alero o intradós de forjado de cubierta (en caso de carecer de aquel).

Usos según las diversas plantas

Con carácter general se cumplirán las condiciones particulares del apartado 6.1 Vivienda de baja densidad, correspondiente al Capítulo 4 «Régimen de Usos».

En las plantas de sótano o semisótano, no se permitirá el uso de vivienda, y no podrán destinarse a actividades distintas a las de garaje-aparcamiento, actividades de servicios complementarios e instalaciones.

Parcelas privatizables, parametros edificatorios

De acuerdo con la normativa del P.Parcial, la ordenación establece tres tipos de parcela privatizable:

- Parcela de viviendas adosadas: Parcela n.º 1.
- Parcela de viviendas bifamiliares: Parcela n.º 26.
- Parcelas de viviendas unifamiliares:

Constituyen el resto de las parcelas. En ellas se permite construir. Dentro de los límites de edificación indicados en el plano de alineaciones, viviendas unifamiliares con las limitaciones de edificabilidad, altura máxima, etc. que expresan estas ordenanzas. El aprovechamiento máximo será de 225 m²c: Excepto en las parcelas n.º 9 (500 m²c) y n.º 34 (450 m²c).

Se permite además en estas parcelas la construcción de viviendas bifamiliares, en cualquier caso y siempre como unión o agregación de dos parcelas, con las limitaciones indicadas.

En este supuesto, únicamente se exigirá el cumplimiento respecto al límite de edificación, en los lados no colindantes de las parcelas.

Las superficies y volúmenes ocupados por las edificaciones actuales y recogidas por el Plan Parcial, serán contabilizadas a los efectos de ocupación y edificabilidad en cada una de las dos parcelas privatizables – N.º 9 y 34.

Partzeletarako sarbidea

Udalak ezarri ahal izango du sarbideon antolamendua eta koka-pena partzela bakoitzaren aurrealdearekiko.

Sarbideek baldintza hauek bete beharko dituzte errepide-sare orokorraren lotuneetan:

- Kanalizatuta egon behar dute.
- Euri-ura jasotzeko hornituta egon behar dute.
- Beharrezko seinaleak izan behar dituzte.

Partzelen itxitura

Partzelen itxiturek ezin izango dute bi metro baino gehiagoko altuera hartu. Oinarri itsu bat izan beharko dute (0,50 metrokoa, gehienez), eta gainerakoa (1,50 metrora arte, gehienez) barrua ikusten uzten duten material gardenez osa daiteke; hala, guztizko altuera 2,00 metrokoa izango da, gehienez.

Eraikinen diseinuak bat etorri beharko du Otxandiko Udalak Eraikinak egiteko Ordenantza Orokorretan onetsitako «Baldintza Estetikoak» atalarekin.

Zuzkidurazko ekipamendua

2.800 m²-ko partzela bat aurreikusten da eskolaurrea edo haurtzaindegia jartzeko edo gizartearen eta jendearen onurarako beste erabilera batzuk emateko.

Udalak beste ekipamendu-erabilera batzuk aurreikusten badi-tu —ikuskitzuna salbu—, jarri ahal izango ditu eskolaurreko edo haurtzaindegiko zerbitzu horien ordezkari edo haiekin batera, txandakatuta.

700 m²-ko eraikigarritasuna esleitzen zaio.

Azalera horretatik gutxienez 190 m² gizartearen eta jendearen onurarako erabili beharko da.

Aparkalekuak

Partzela pribatuaren barruan, eraikin barruan ala kanpoan izan, etxebizitza bakoitzeko gutxienez bi aparkaleku jartzea aurreikusi beharko da.

3.1.6. Herritarrentzako ekipamendua**85. artikulua.—Herritarrentzako hotel-ekipamenduen eremua****Definizioa**

Udako Etxea partzela da, bizitegi-eremuaren alboan dagoena. Zelaieta kalea – San Agustín kalea – Iturrizar Pasealekua.

Mugaketa

Planoan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da: P.09 hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian.

Hirigintza-parametroak

LHLko 11. artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, «hiri-lurzoru finkatu gabea» kategoria esleitzen zaio, eraikigarritasun haztatua-remuan proposatutako gehikuntzari dagokionez.

- Gutxieneko partzela: Lehendik dagoena: 6.041,31 m².
- Gehieneko azalera eraikigarria (partzelaren azalera garbiaren gainean): 0,50 m²/m². (Ikus oharrak).
- Gehieneko okupazioa (partzelaren azalera garbiaren gainean): 25%.
- Sakonera eraikigarria: Finkatu gabe.
- Eraikinaren gehieneko altuera: BS + 2 (ikus oharrak).
- Gehieneko lerrokatadak: Dokumentazio grafikoaren gainean (irudikatutako eraikinak ez dira lotesleak).

Erabileren araubidea

Sotoaren s.:

- Erabilera nagusia: Eraikinaren lokal orokorrak eta komunak.
 - Erabilera baimenduak: Ekipamendua.
- Behe- eta goi-solairuak:
- Erabilera nagusia: Hotel-ekipamendua
 - Eraikinaren lokal orokorrak eta komunak.

Acceso a las parcelas

El Ayuntamiento podrá imponer el ordenamiento de éstos y su situación con respecto al frente de cada parcela.

Los accesos, en sus puntos de enlace con la red viaria general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar canalizados.
- Estar dotados de las recogidas de aguas para pluviales.
- Disponer de la señalización necesaria.

Cerramiento de parcelas

Los cerramientos de parcelas no podrán superar la altura de dos metros, debiéndose mantener una base ciega no superior a 0,50 m y pudiéndose tratar el resto hasta una altura máxima de 1,50 m a base de materiales diáfanos que permitan visibilidad, resultando con ello una altura máxima total de 2,00 m.

El diseño deberá ajustarse a las Ordenanzas Generales de Edificación, «Condiciones de Estética», aprobadas por el Ayuntamiento de Otxandio.

Equipamiento dotacional

Está prevista una parcela de 2.800 m² para uso preescolar, guardería u otros usos de interés público y social.

Se permite sustituir o alternar el uso de preescolar o guardería, por los equipamentales que el Ayuntamiento prevea en su caso, excepto el de espectáculos.

Se le otorga una edificabilidad de 700 m²c.

De dicha superficie, deberá destinarse una superficie mínima de 190,00 m² para uso de interés público y social.

Plazas de aparcamiento

En el interior de las parcelas privadas, dentro o fuera de la edificación, deberán preverse como mínimo dos plazas de aparcamiento por vivienda.

3.1.6. Equipamiento Comunitario**Artículo 85.—Zona de equipamiento comunitario hotelero****Definición**

Corresponde a la parcela Udako Etxea, junto a la zona residencial. Calles Zelaieta – San Agustín – Paseo Iturrizar.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano: P.09 en suelo urbano y urbanizable.

Parametros urbanísticos

A los efectos del artículo 11 de la L.S.U., se le asigna la categoría de Suelo urbano No consolidado, en lo que se refiere al incremento propuesto en el Plan de la edificabilidad ponderada.

- Parcela mínima: La existente de 6.041,31 m².
- Superficie máx. edificable (s/parcela bruta): 0,50 m²/m² (Ver observaciones).
- Ocupación máx. (s/parcela bruta): 25%.
- Profundidad edificable: No se fija.
- Altura máx. de la edificación: PB + 2 (Ver observaciones).
- Alineaciones máximas: S/ documentación gráfica. (Los edificios reflejados no son vinculantes).

Régimen de usos

Planta sótano:

- Uso principal: Locales generales y comunes de la edificación.
 - Usos permitidos: Equipamiento.
- Plantas baja y altas:
- Uso principal: Equipamiento hotelero
 - Locales generales y comunes de la edificación.

Oharrak

Oinarrizko kontserbazioari buruzko araubidearen barruan, eraikin nagusiaren ekialdeko eta hegoaldeko fatxadak bere horretan utzi behar dira nahitaez.

- Xehetasun-azterlan bat idatziko da behin betiko lerrokadurak eta sestrak finkatzeko.
- Birgaitzeko eta handiagotzeko jarduerak egin daitezke eraikin nagusiaren gainean. Erabat eraistea debekatuta dago.
- Partzelaren ekialdean dagoen eremuan ez da eraikin ipiniko eta zuhaitzdia hantxe utziko da.

Berreraikuntza-lanetan jatorrizko materialak erabiltzen direnean, dokumentazio grafikoan agertzen denaren arabera atzeraemango dira itxitura-horma eta patzelarako sarbidea.

- Eraikinak egin behar badira, lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu egingo dira, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean finkatutako tartekak betetz.

86. artikulua.—Herritarrentzako ekipamendu publikoen eremua**Definizioa**

Herriko zinema zaharrak —Udaletxe kaleko 2. zk.— hartzen duen partzela da.

Mugaketa

Planoan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da: P.09 hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian.

Hirigintza-parametroak

1. Lurrazalari eta aprobetxamenduari buruzko datuak:
 - Partzelaren azalera totala: 344 m².
 - Erabilera bereizgarria: Ekipamendua.
 - Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria: 829 m².
 - Gehieneko okupazioa: 276,50 m² lerrokaduren gainean.
 - Eraikinaren gehieneko altuera: Dokumentazio grafikoaren gainean.
 - Sakonera eraikigarria: Dokumentazio grafikoaren gainean.
 - Lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean.
2. Erabileren araubidea:
 - Irabaziak ateratzeko erabiltzen diren eremuen barruan, hau izango da gehieneko azalera eraikigarria:

Solairua	Gehieneko a. eraikigarria	Erabilera nagusia	Erabilera baimenduak
Sotoaren s. Beheko eta goiko s	345,70 m ² . 829,00 m ² .	Biltegia – hainbat erabilera Ekipamendua	Ekipamendua Zuzkidurazko ostatuak

- Sotoaren solairuetarako emandako azalera orientaziozkoa da, eta handiagotu ahal izango da gehieneko lerrokadurek ahalbidetzen duten gehieneko azalera osoa hartu arte.

3.1.7. Berdegune publikoak**87. artikulua.—Berdegune publikoak****Definizioa**

Herriko hiri-lurzoruan dauden espazio libreak eta plangintzak proposatzen dituen espazio berriak dira.

Mugaketa

Planoan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da: P.09 hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilera xehatuak.

Hirigintza-parametroak

- Gehieneko azalera eraikigarria (partzelaren azalera garbiaren gainean): 0,02 m²/m².
- Gehieneko okupazioa (partzelaren azalera garbiaren gainean): 2%.
- Eraikinaren gehieneko altuera: Behe-solairua.
- Aldamenekoekiko tartea: 5 m.

Observaciones

Dentro del régimen de Conservación Básica, será obligado el mantenimiento de las fachadas Este y Sur del edificio principal

- Se redactará un Estudio de Detalle con el fin de establecer las Alineaciones y Rasantes definitivas.
- Las actuaciones sobre el edificio principal podrán ser de rehabilitación y ampliación. Se prohíbe su derribo total.
- La zona situada al este de la parcela quedará libre de edificación, manteniéndose el arbolado.

Dentro de una actuación de Reedificación, utilizándose los materiales originales, el muro de cerramiento y acceso a la parcela, se retranquearán según la documentación gráfica.

- Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

Artículo 86.—Zona de equipamiento comunitario público**Definición**

Corresponde a la parcela donde se ubica el antiguo cine del municipio en la calle Udaletxe 2.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano: P.09 en suelo urbano y urbanizable.

Parámetros urbanísticos

1. Datos de superficie y aprovechamiento:
 - Superficie total parcela: 344,00 m².
 - Uso característico: Equipamiento.
 - Superficie máxima edificable s/rasante: 829,00 m².
 - Ocupación máxima: 276,50 m² s/alineaciones.
 - Altura máxima de la edificación: s/documentación gráfica.
 - Profundidad edificable: s/documentación gráfica.
 - Alineaciones: s/documentación gráfica.
2. Régimen de usos:
 - La superficie máxima edificable dentro de las áreas con aprovechamiento lucrativo será la siguiente:

Planta	Sup. max. edificable	Uso principal	Usos permitidos
P. Sótano	345,70 m ²	Almacén – varios	Equipamiento
P. Bajas y Altas	829,00 m ² .	Equipamiento	Alojamientos dotacionales

- La superficie expresada para las plantas de sótano es orientativa y podrá ampliarse hasta agotar el máximo permitido por las alineaciones máximas.

3.1.7. Zonas verdes públicas**Artículo 87.—Zonas verdes públicas****Definición**

Corresponde a los espacios libres existentes en el suelo urbano municipal, así como a los nuevos propuestos por el planeamiento.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano: P.09 usos pormenorizados en suelo urbano y urbanizable.

Parámetros urbanísticos

- Superficie máx. edificable (s/parcela neta): 0,02 m²/m².
- Ocupación máx. (s/parcela neta): 2%.
- Altura máx. de la edificación: P. Baja.
- Separación colindantes: 5,00 m.

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Eredu libreak.

Erabilera baimenduak: Eraikuntza onargarri bakarrak espazio libreen erabilerearekin eta aire libreko kirolekin lotura zuzena dutenak izango dira.

Oharrak

- Dokumentazio grafikora igorrita ezarri diren hirigintza-parametroak (sakonera, eraikigarria, lerrokadurak, sestrak, etab.) aldatzeko, xehetasun-azterlanak idatzi ahal izango dira.
- Eraikinak egin behar badira, lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu egingo dira, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzekeo Lurralde Plan sektorialean finkatutako tartekak betez.

3.1.8. *Bideak***88. artikulua.—Bideen eremua****Definizioa**

Erabilera eta jabari publikoko bideek eta alboetako espaloiek hartzen dituzten hiri-lurzoruko eremuak dira. Hiri-lurzoruaren barruko komunikabideen sistema orokorrekin erlazionatutako beste eremu batzuk ere hemen sartzen dira. Eredu hau, hiri-lurzoruaren barruan, azpiegituren sistema orokorreari lotu behar zaie.

Mugaketa

P.09 Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilera planan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da:

Hirigintza-parametroak

- Gehieneko okupazioa (partzelaren azalera garbiaren gainean): Bideak eta espaloiak
- Sotoan: %50.
- Lurrazalean: %2.
- Sakonera eraikigarria: Finkatu gabe.
- Eraikinaren gehieneko altuera: Behe-solairua.
- Lerrokadurak: Finkatu gabe.

Erabileren araubidea

Sotoaren s.:

- Erabilera nagusia: Komunikabideak eta garraiobideak.
 - Erabilera baimenduak: Eredu libreak, oinarriko azpiegiturak.
- Behe-solairua:
- Erabilera nagusia: Komunikabideak eta garraiobideak.
 - Erabilera baimenduak: Eredu libreak, oinarriko azpiegiturak.

Oharrak

- Bideen eraikin propioak (markesinak, kioskoak, telefono-kabinak, seinaleztapen-elementuak...) baino ezin izango dira jarri, eta hirigintza-parametroak ezarritako mugen barruan betiere.
- Finkatutako zehaztapenek mila biztanleko 4 m²-ko estandarra bermatzen dute telekomunikazio-zerbitzuak emateko behar diren instalazioetarako.
- Eraikinak lehendik dauden ibaiertzak eta errekaertzak errespetatu egin behar dira, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzekeo Lurralde Plan Sektorialean finkatutako tartekak betez.

3.2. LURZORU URBANIZAGARRIAREN
HIRIGINTZA-PARAMETROAK**89. artikulua.—Lurzoru urbanizagarriaren sektoreak**

MAINONDO BIZITEGI SEKTOREA

Definizioa

Dentsitate ertaineko sektore berri bat proposatu da, Omega eta Mainondo auzoen artean dagoena.

Régimen de usos

Uso principal: Áreas libres.

Usos permitidos: Las únicas construcciones admisibles serán las directamente vinculadas al uso de espacios libres y deportivo al aire libre.

Observaciones

- Podrán redactarse Estudios de Detalle con el fin de modificar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Alineaciones, Rasantes, etc.)
- Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.1.8. *Viales***Artículo 88.—Zona de viales****Definición**

Corresponde a las áreas de Suelo Urbano ocupados por los viales y aceras anexas de uso y dominio público. Se incluyen también otras áreas vinculadas al SS.GG. de Comunicaciones ubicadas dentro del suelo urbano. Esta área acoge dentro del Suelo Urbano el SS.GG. de Infraestructuras.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.09 Usos en suelo urbano y urbanizable.

Parametros urbanísticos

- Ocupación máx. (s/parcela neta): Viales y aceras.
- En sótano: 50%.
- En superficie: 2%.
- Profundidad edificable: No se fija.
- Altura máx. de la edificación: P. Baja
- Alineaciones: No se fija.

Régimen de usos

Planta sótano:

- Uso principal: Comunicaciones y transportes (viarias).
 - Usos permitidos: Áreas libres, infraestructuras básicas.
- Plantas baja:
- Usos principal: Comunicación y transportes (viarias).
 - Usos permitidos: Áreas libres infraestructuras básicas.

Observaciones

- No se permitirán otras edificaciones que las propias de los viales como pueden ser marquesinas, kioscos, cabinas telefónicas, elementos de señalización, etc., con las limitaciones establecidas por los parámetros urbanísticos.
- Las determinaciones establecidas garantizan el estándar mínimo de 4,00 m² por cada mil habitantes para las instalaciones necesarias para la prestación de servicios de telecomunicación.
- Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes de los ríos y arroyos existentes, manteniendo los retiros establecidos en el P.T.S. de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3.2. PARAMETROS URBANÍSTICOS
DEL SUELO URBANIZABLE**Artículo 89.—Sectores suelo urbanizable**

SECTOR RESIDENCIAL MAINONDO

Definición

Se propone el nuevo Sector de densidad media, situado entre los barrios de Omega y Mainondo

Mugaketa

P.09 Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilerak planoan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da:

Erabilera bereizgarria

Bizitegia.

Oinarrizko hirigintza-parametroak

- Sektorearen azalera totala: 18.207,00 m².
- Azalera, sistema orokorrik gabe: 10.029,59 m².
- Herritarrentzako ekipamenduaren sistema orokorraren azalera totala: 8.178,41 m².
- Dentsitatea, gutxi gorabehera: 33 Etxe./Bizit.
- Etxebizitza-kop. Gehienez: 60 etxeb. (20 babes ofizialeko etxeb.; 20 etxeb. tasatu; 20 etxeb. libre).
- Solairu-kopurua, gehienez: S + BS + 3 + TP.
- Sestra gaineko eraikigarritasuna irabazi-asmoko erabileretarako: 7.300 m² (sestra gainean).
- Sestra gaineko eraikigarritasuna sistema orokorretarako Herri-tarrentzako ekip.: 2.641,40 m² (sestra gainean).

Erabilera nagusia

Bizitegia.

Erabilera baimenduak

Ibilgailuen aparkalekua (sotoan), merkataritza (behe-solairuan), bulegoak, ekipamendua, ostatuak.

Planoetan ageri den hirigintza-antolamendua orientaziozkoa besterik ez da.

Ibai eta erreken ertzen antolamendurako lurralde-plan sektorialean ezartzen den 12 metroko gutxieneko tartea bete egin behar da (1.3.1.).

Gehieneko azalera aplikagarria irabazi-asmoko erabileretarako dela ulertzen da, tokiko ekipamenduen eraikinak sartu gabe.

Tokiko ekipamenduetarako 0,10 m²/m²-ko gehieneko eraikigarritasuna ezarri da sektorearen azalaren gainean, erabilera eta jabari publikoko lurzoruak albo batera utzita.

Zuzkidura publikoetarako lursailak ezkerrean jarriko dira, Mainondoko ekipamenduaren ondoan.

Kudeaketa-sistema

Bigarren laurtekorako programatu da, eta sektorea garatzeko lankidetzeta-sistema finkatu da (egikaritze publikoaren erregimena).

S.A.U.I. A.B.C. INDUSTRIA-SEKTOREA**Definizioa**

69.512,45 m²-ko sektore bat da, egikaritze-prozesuan dagoena, eta behin betiko onartutako plan partzialaren arauak bete behar ditu.

Mugaketa

P.09 Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilerak planoan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da:

Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezartzen den 15 metroko gutxieneko tartea bete egin behar da (1.3.1.).

INDUSTRIA-SEKTOREA S.U.I.-5**Definizioa**

Sektore berria proposatu da 1.5. industria-eremuaren zabalte gisa.

Mugaketa

P.09 Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko erabilerak planoan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da:

Erabilera bereizgarria

Industria.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.09 Usos en suelo urbano y urbanizable.

Uso característico

Residencial.

Parametros urbanísticos básicos

- Superficie total del Sector: 18.207,00 m².
- Superficie sin SS.GG.: 10.029,59 m².
- Superficie total del sistema general de equipamiento comunitario: 8.178,41 m².
- Densidad aproximada: 33,00 Viv./Ha.
- N.º de viviendas máximo: 60,00 viv. (20 V.P.O.; 20 viv. T.A.S.; 20 viv. Libres).
- N.º máximo de plantas: S + B + 3 + BC.
- Edificabilidad sobre rasante para usos lucrativos: 7.300,00 m² (s/rasante).
- Edificabilidad s/rasante para SS.GG. Eq. Comunitario: 2.641,40 m² (s/rasante).

Uso principal

Residencial.

Usos permitidos

Aparcamiento de vehículos (en sótano), Comercio (en P. Baja), Oficinas, Equipamiento, Hospedaje.

En planos se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

Se cumplirá el retiro mínimo de 12 metros, exigido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos. (1.3.1.).

La superficie máxima aplicable se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m², sobre la superficie del sector, excluido el suelo de uso y dominio público.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas, se situarán en la margen izquierda, junto al Equipamiento de Mainondo.

Sistema de gestión

Programado en el Segundo Cuatrienio, se establece el Sistema de Cooperación para el desarrollo del Sector. (Régimen de Ejecución Pública).

SECTOR INDUSTRIAL S.A.U.I. A.B.C.**Definición**

Se trata de un sector en ejecución de 69.512,45 m² cuyo régimen estará regulado por el Plan Parcial aprobado definitivamente.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.09 usos en suelo urbano y urbanizable.

Se cumplirá el retiro mínimo de 15 metros, exigido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos. (1.3.1.).

SECTOR INDUSTRIAL S.U.I.-5**Definición**

Se propone el nuevo Sector como ampliación de la zona industrial I.5

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.09 Usos en suelo urbano y urbanizable.

Uso característico

Industrial.

Oinarrizko hirigintza-parametroak

- Sektorearen azalera totala: 35.456 m².
- Azalera sistema orokorrik gabe: 27.941,00 m².
- Espazio Libreen sistema orokorreko gutxieneko azalera: 5.253,00 m².
- Komunikabideen sistema orokorraren azalera totala: 2.262,00 m².
- Erabilera bereizgarria: Industria eta biltegiak.
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 14.891,52 m².
- Gehieneko okupazioa: 11.700,48 m².

Erabilera nagusia

Industria.

Administratzaile eta merkataritzarako ere erabil daiteke eremuaren zati bat (%30, gehienez), baina merkataritza-erabilera ezingo du %10 baino gehiago hartu.

Planoetan ageri den hirigintza-antolamendua orientaziozkoa besterik ez da.

Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezartzen den 12 metroko gutxieneko tartea bete egin behar da.

Gehieneko azalera aplikagarria irabazi-asmoko erabilerearako dela ulertzen da, tokiko ekipamenduen eraikinak kanpoan utzita.

Tokiko ekipamenduetarako 0,05 m²/m²ko gehieneko eraikigarritasuna ezarri da sektorearen azaleraren gainean, erabilera eta jabari publikoko lurzorua albo batera utzita.

Espazio libreen sistema orokorrerako lursailak Mainondoko ekipamenduaren ondokoak izango dira, dokumentazio grafikoan jasotakoaren arabera.

Biribilguneari dagokion komunikabideen sistema orokorra atxikitzen zaio sektoreari.

Kudeaketa-sistema

Bigarren laurtekoan programatu eta Plan Partzialean ezarriko da.

3.3. LURZORU URBANIZAEZINAREN HIRIGINTZA-PARAMETROAK**90. artikulua.—Babes bereziko lurzoru urbanizaezina****Definizioa**

Erabilera publikoko mendien araubidera atxikitako baso-eremuek osatzen dute lurzoru hau. erabilera publikoko mendiak (EPM) haiei buruzko araudi espezifikoak erregulatuko ditu.

Mugaketa

Kalifikazioa. lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Hirigintza-parametroak

Eremu honetan, indarrean dagoen mendiei buruzko 43/2003 legea, azaroaren 21ekoa, eta hura garatzen duen araudia aplikatuko dira.

91. artikulua.—Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina, balio estrategiko handikoa**Definizioa**

Nekazaritza eta abeltzaintzaren ikuspuntutik interesgarrienak diren eremuek osatzen dute lurzoru hau.

Mugaketa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagoen bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Hirigintza-parametroak

- Gutxieneko partzela: 7.500 m².
- Gehieneko azalera eraikigarria:
 - Nekazaritzari eta basozaintzari lotutako eraikinak (1.2.): 0,1 m²/m².
 - Berotegiak (1.4): 0,1 m²/m².

Parametros urbanisticos basicos

- Superficie total del Sector: 35.456 m².
- Superficie sin SS.GG.: 27.941,00 m².
- Superficie total del sistema general de Espacios Libres: 5.253,00 m².
- Superficie total del Sistema General de Comunicaciones Vías: 2.262,00 m².
- Uso característico: Industrial y Almacenaje.
- Edificabilidad s/rasante: 14.891,52 m².
- Ocupación máxima: 11.700,48 m².

Uso principal

Industrial.

Usos compatibles administrativo y comercial con una limitación máxima del 30%, sin rebasar el 10% para el uso comercial.

En planos se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

Se cumplirá el retiro mínimo de 12 metros, exigido en el plan territorial sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos.

La superficie máxima aplicable se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m², sobre la superficie del sector, excluido el suelo de uso y dominio público.

Los terrenos destinados a Sistema General de Espacios Libres se ubicarán, de acuerdo con la documentación gráfica, junto al Equipamiento de Mainondo.

Se adscribe al Sector el Sistema General de Comunicaciones Vías correspondiente a la rotonda.

Sistema de gestión

Programado en el Segundo Cuatrienio, se establecerá en el Plan Parcial.

3.3. PARAMETROS URBANISTICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 90.—Suelo no urbanizable de especial protección****Definición**

Este suelo está constituido por las Áreas forestales adscritas al régimen de Montes de Utilidad Pública. M.U.P. serán regulados por su normativa específica.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo.

Parametros urbanisticos

En este área, será de aplicación la vigente ley 43/2003 de 21 de noviembre de montes y la normativa que la desarrolla.

Artículo 91.—Suelo no urbanizable agroganadero y campiña alto valor estratégico**Definición**

Este suelo está constituido por las áreas más interesantes, desde el punto de vista agrícola y ganadero.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo.

Parametros urbanisticos

- Parcela mínima: 7.500,00 m².
- Superficie máxima edificable:
 - Construcciones vinculadas a la producción agrícola y forestal (1.2.): 0,1 m²/m²
 - Invernaderos (1.4): 0,1 m²/m².

- Baserriak (nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza) (1.1.): 0,03 m²/m².
 - Gainerako erabilerak: 0,03 m²/m².
- Gehieneko okupazioa: 3%.
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): 9 m.
- Ur-lasterretarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 25 m.
- Mugetarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 10 m.
- Eraikinen arteko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): Eraikinen altueren arteko bateraerdia.

Erabileren araubidea

- Erabilera nagusia: Nekazaritza eta abeltzaintza.
- Erabilera baimenduak: Oinarrizko azpiegiturak. Basozaintza; nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza (baserria).

Oharrak

26. artikulua eta hurrengoek arautzen dutena dela-eta bi hirigintza-parametro izango balira aplikagarriak, 6. artikuluan finkatutako irizpideen arabera murriztaileena den parametroa aplikatuko da.

- (1) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen intentsiboak egiten badira, nekazaritza eta abeltzaintzako kontuetan eskumena duen erakundearen ziurtagiria lortu beharko da.

92. artikulua.—*Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina: Trantsizioko landa-paisaia*

Definizioa

Nekazaritza eta abeltzaintzarako interesgarrienak diren eremuek osatzen dute lurzoru hau.

Mugaketa

Kalifikazioa. lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Hirigintza-parametroak

- Gutxieneko partzela: 7.500 m².
- Gehieneko azalera eraikigarria.
 - Nekazaritzako eta basozaintzako ekoizpenari lotutako eraikinak (1.2.): 0,1 m²/m².
 - Berotegiak (1.4): 0,03 m²/m².
 - Baserriak (nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza) (1.1.): 0,03 m²/m².
 - Gainerako erabilerak: 0,03 m²/m².
- Gehieneko okupazioa: %3.
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): 9 m.
- Ur-lasterretarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 25 m.
- Mugetarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 10 m.
- Eraikinen arteko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): Eraikinen altueren arteko bateraerdia.

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Nekazaritza eta abeltzaintza.

Erabilera baimenduak: Oinarrizko azpiegiturak. Basozaintza; nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza (baserria).

- Caseríos (vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera (1.1.): 0,03 m²/m².
- Resto de usos: 0,03 m²/m².

- Ocupación máxima: 3%.
- Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): 9,00 m.
- Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 25 m.
- Separación a lindero (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 10 m.
- Separación entre edificios (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): La semisuma de sus alturas.

Régimen de usos

- Uso principal: Agrícola y ganadero.
- Usos permitidos: Infraestructuras básicas. Forestal, Viv. vinculada a explotación agropecuaria (caserío).

Observaciones

En el caso de que como consecuencia de la regulación del artículo 26 y siguientes se produjera una posible aplicación de dos parámetros urbanísticos distintos, será aplicable el más restrictivo de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 6.

- (1) En el caso de Explotaciones Agropecuarias Intensivas, su carácter deberá acreditarse por el órgano Competente en materia Agropecuaria.

Artículo 92.—*Suelo no urbanizable agroganadero y campiña: Paisaje rural de transición*

Definición

Este suelo está constituido por las áreas más interesantes, desde el punto de vista agrícola y ganadero.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. usos globales del suelo.

Parámetros urbanísticos

- Parcela mínima: 7.500,00 m².
- Superficie máxima edificable:
 - Construcciones vinculadas a la producción agrícola y forestal (1.2.): 0,1 m²/m².
 - Invernaderos (1.4): 0,03 m²/m².
 - Caseríos (vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera (1.1.): 0,03 m²/m².
 - Resto usos: 0,03 m²/m².
- Ocupación máxima: 3%.
- Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): 9,00 m.
- Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 25,00 m.
- Separación a lindero (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 10 m.
- Separación entre edificios (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): La semisuma de sus alturas.

Régimen de usos

Uso principal: Agrícola Y ganadero.

Usos permitidos: Infraestructuras básicas. Forestal, Viv. vinculada a explotación agropecuaria (caserío).

Oharrak

26. artikulua eta hurrengoek arautzen dutena dela-eta bi hirigintza-parametro izango balira aplikagarriak, 6. artikuluan finkatutako irizpideen arabera murriztaileena den parametroa aplikatuko da.

(1) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen intentsiboak egiten badira, nekazaritza eta abeltzaintzako kontuetan eskumena duen erakundearen ziurtagiria lortu beharko da.

93. artikulua.—Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezina. aisiarako eta jolaserako

Definizioa

Mekoleta landagunearen alboan dagoen eremu bat da, eta ingurumenari lotutako aisiarako eta jolaserako jarduerak jartzea aurreikusten da: xenda-ibiliak, mendi-ibiliak, bizikleta, paisajismoa, ingurumeneko jarduera didaktikoak, etab.

Mugaketa

P.06.03 Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Hirigintza-parametroak

- Gutxieneko partzela: 1.000 m².
- Gehieneko azalera eraikigarria.
 - Jendearen eta gizartearen intereseko eraikinak eta instalazioak: 0,05m²/m².
 - Nekazaritzako eta basozaintzako ekoizpenei lotutako eraikinak (1.2.): Debebatuta.
 - Berotegiak (1.4): Debebatuta.
 - Baserriak (nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza) (1.1.): Debebatuta.
 - Gainerako erabilerak: 0,01 m²/m².
- Gehieneko okupazioa: %5.
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeaz utzi gabe): 4 m.
- Ur-lasterrekiko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 25 m.
- Mugetarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 5 m.
- Eraikinen arteko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): Eraikinen altueren arteko baturardia

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Aisiarako eta jolaserako jarduerak, bai eta ingurumenari lotutakoak ere.

Beste erabilera baimendu batzuk: Oinarrizko azpiegiturak darabiltzaten nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintza.

94. artikulua.—Baso-lurzoru urbanizaezina

Definizioa

Basozaintzaren ikuspuntutik interesgarrienak diren eremuak osatzen dute lurzoru hau.

Mugaketa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Hirigintza-parametroak (ikus oharrak)

- Gutxieneko partzela: 7.500m².
- Gehieneko azalera eraikigarria.
 - Nekazaritzako eta basozaintzako ekoizpenei lotutako eraikinak (1.2.): 0,02m²/m².
 - Berotegiak (1.4): Debebatuta.
 - Baserriak (nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza) (1.1.): 0,02m²/m².
 - Gainerako erabilerak: 0,01m²/m².

Observaciones

En el caso de que como consecuencia de la regulación del artículo 26 y siguientes se produjera una posible aplicación de dos parámetros urbanísticos distintos, será aplicable el más restrictivo de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 6.

(1) En el caso de Explotaciones Agropecuarias Intensivas su carácter deberá acreditarse por el órgano Competente en materia Agropecuaria.

Artículo 93.—Suelo no urbanizable agroganadera y campiña de ocio y recreo

Definición

Se trata de un área situada junto al Núcleo Rural de Mekoleta en la que está prevista la instalación de actividades de Ocio y Recreo, vinculadas al Medio Ambiente. (Senderismo, Montañismo, Bicicleta, Paisajismo, Actividades Didácticas de la Naturaleza, etc.)

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano P.06.03 de calificación. Usos globales del suelo.

Parametros urbanísticos

- Parcela mínima: 1.000,00 m².
- Superficie máxima edificable.
 - Edificaciones e instalaciones de interés Público y social: 0,05 m²/m².
 - Construcciones vinculadas a la producción agrícola y forestal (1.2.): no permitido.
 - Invernaderos (1.4): No permitido.
 - Caseríos (vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera (1.1.): no permitido.
 - Resto usos: 0,01 m²/m².
- Ocupación máxima: 5%.
- Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): 4,00 m.
- Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 25,00 m.
- Separación a lindero (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 5,00 m.
- Separación entre edificios (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): La semisuma de sus alturas.

Régimen de usos

Uso principal: Actividades ligadas al ocio, recreo, así como las medio ambientales.

Otros usos permitidos: Agrícola, ganadero y forestal infraestructuras básicas.

Artículo 94.—Suelo no urbanizable de uso forestal

Definición

Este suelo está constituido por las áreas más interesantes, desde el punto de vista forestal.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. usos globales del suelo.

Parametros urbanísticos (Ver observaciones)

- Parcela mínima: 7.500,00 m².
- Superficie máxima edificable.
 - Construcciones vinculadas a la producción agrícola y forestal (1.2.): 0,02m²/m².
 - Invernaderos (1.4): no permitido.
 - Caseríos (vivienda vinculada a explotación agrícola o ganadera (1.1.): 0,02m²/m².
 - Resto usos: 0,01m²/m².

- Gehieneko okupazioa: %2.
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): 9 m.
- Ur-lasterrekiko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 25 m.
- Mugetarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 10 m.
- Eraikinen arteko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): Eraikinen altueren arteko bateraerdia.

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Basozaintza.

Erabilera baimenduak: Oinarrizko azpiegiturak. Nekazaritza eta abeltzaintza. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako etxebizitza (baserria)

Bi parametro aplikagarri egonez gero (26. artikulua eta hurrengoak), murriztatzailena aplikatuko da.

Oharrak

60. artikulua eta hurrengoek arautzen dutena dela-eta bi hirigintza-parametro izango balira aplikagarriak, 6. artikuluan finkatutako irizpideen arabera murriztatzailena den parametroa aplikatuko da.

95. artikulua.—Babespeko azaleko urak dituen lurzoru urbanizaezina

Definizioa

EAEko LAG eta LPS (Mediterraneoko isurialdea) dokumentuetako gidalerroei jarraiki ubide guztiak babestuta dituzten eremuetako lurzoruak dira.

«Lurzoru urbanizaezin mugakide» kategoriako zehaztapenak izango ditu (bizitegi-erabilera kanpoan utzita, debekatuta gelditzen baita modu esplizituan). Beraz, horrek esan nahi du eraikin-lerroa mugatuta dagoela, ubideak babesteko bandak errespetatu beharoko baitira.

Babes-banda hauek ezarri dira: babes-lerroak eta ubideetarako tartea.

1. kategoriako ibaiak: 30 m, ubidearen albo banatan, eta gutxienez 70 m guttura.

Errekak – 0 kategoria: 15 m albo banatan, eta, guttura, 36 m gutxienez.

Isurketak – 00 kategoria: 5 m albo banatan.

Urtegiak: 50 metro.

P.03 planoan eta P. 05 – P.06 – P.07 – P.08 plano-sortan, zati hauek ageri dira:

1 kategoria.: $10 < C \leq 50 \text{ km}^2$.

0 kategoria.: $1 < C \leq 10 \text{ km}^2$.

00 kategoria.: $C \leq 1 \text{ km}^2$.

Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean daude jasota (Mediterraneoko isurialdea).

Mugaketa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagokion bilbeaz nabarmendutako eremua da; «Oharrak» atalean agertzen diren Urari buruzko 29/1985 Legeko 2 eta 4. artikuluetan adierazten dira baldintzak.

Hirigintza-parametroak

Ingurumenarekin edo ubideen kontserbazioarekin loturarik ez duten eraikin guztiak debekatuta daude.

Alabaina, jarduerak lurzoru-kategoria honetan eta lurzoru urbanizazinerako finkatutako beste kategoria batean dauden finketan egiten direnean, azken kategoria horren parametroak aplikatuko dira; beraz, azaleraren neurketa globalean sartu ahal izango da lursaila, Urari buruzko 29/1985 Legeko mugekin.

— Ocupación máxima: 2%.

— Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): 9,00 m.

— Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 25,00 m.

— Separación a lindero (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 10,00 m.

— Separación entre edificios (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): La semisuma de sus alturas.

Régimen de usos

Uso principal: Forestal.

Usos permitidos: Infraestructuras básicas. Agrícola y ganadero. Viv. vinculada a explotación agropecuaria (caserío).

En caso de dos parámetros aplicables (artículos 26 y siguientes), se aplicará el más restrictivo.

Observaciones

En el caso de que como consecuencia de la regulación del artículo 60 y siguientes se produjera una posible aplicación de dos parámetros urbanísticos distintos, será aplicable el más restrictivo de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 6.

Artículo 95.—Suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales

Definición

Se refiere a los suelos correspondientes a las zonas de protección de la totalidad de los cauces fluviales, de acuerdo con las directrices contenidas en el documento de las D.O.T. de la Comunidad Autónoma y P.T.S. (vertiente Mediterránea)

Sus determinaciones serán las de la categoría del Suelo No Urbanizable colindante (con la excepción de los usos de carácter residencial que quedan explícitamente prohibidos), de forma que equivale en la práctica a una limitación de la línea de edificación que deberá respetar las bandas de protección del Cauce fluvial.

Se establecen las siguientes bandas de protección: Líneas de Protección o Retiro de cauce.

Ríos categoría 1: 30,00 m en cada margen del cauce con un mínimo total de 70,00 m

Arroyos – Categoría 0: 15,00 m en cada margen con un mínimo total de 36,00 m.

Escorrentías – Categoría 00: 5,00 m en cada margen.

Embalse: 50,00 metros.

El plano P.03 y serie de planos P.05 – P.06 – P.07 y P.08, reflejan los tramos de:

Categoría 1.: $10 < C \leq 50 \text{ Km}^2$.

Categoría 0.: $1 < C \leq 10 \text{ Km}^2$.

Categoría 00.: $C \leq 1 \text{ Km}^2$.

Recogidos en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos (vertiente Mediterránea)

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo, en los términos recogidos en los artículos 2 y 4 de la Ley 29/1985 de Aguas que se incorporan en el apartado de observaciones.

Parámetros Urbanísticos

No se permite ningún tipo de edificación que no esté vinculada a la naturaleza o conservación de los cauces fluviales.

Sin embargo, en las actuaciones que se realicen en fincas que están incluidas parcialmente en esta categoría de suelo y en otra de las categorías establecidas para el suelo no urbanizable, se considerarán los parámetros de esa última categoría de forma que podrá asimilarse el terreno al cómputo global de superficie con las limitaciones derivadas de la Ley 29/1985 de Aguas.

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Eredu libreak.

Erabilera baimendua: Oinarrizko azpiegiturak.

Oharrak

Jabari publiko hidraulikoari eta ubideei buruzko kontzeptuak Urari buruzko 29/1985 Legean ezarritakoaren arabera definitu dira:

EAEko Ibaierak eta Errekaerak Antolatzen Lurralde Plan Sektorialeko C.3 araua beteko da hornidurarako urtegiak, aintzirak eta urmaelak eta ur-bilketarako instalazioak babesteari dagokionez.

Zadorrako urtegiaren eta ur-bilketarako instalazioen perimetro osoan, babes-banda bat finkatu da, goreneko mailaren lerrotik hasita 200 metroko zabalera hartzen duena.

96. artikulua.—Landaguneko lurzoru urbanizazina**Definizioa**

Mekoleta eta Anteparaluzeta landagunak dira.

Mugaketa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagoen bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Hirigintza-parametroak

— Gutxieneko partzela:

- 2.000 m². Bizitza bakarrekotako etxe isolatua.
- 4.000 m². Bi bizitzako etxe isolatua.

— Gehieneko azalera eraikigarria: 0,15 m²/m².

— Okupatutako azalera: Gehienez – gutxienez: 100 < S < 250 m².

— Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): Teilatu-hegala: 2,50 < h < 6,50 m. Ukuilua. 9 m.

— Mugetarako tartea: 5 m. (ikus oharrek dokum. grafikoan).

— Ur-lasterretarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 15 m. (bada salbuespen bat, «Oharrak» atalean jasotakoa).

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Dentsitate txikiko etxebizitza. (bizitza bakarrekotako edo bi bizitzako etxeetan baino ez)

Erabilera baimenduak: Baserriak, nekazaritzako biltegiak, ostalaritza, oinarrizko azpiegiturak, eremu libreak.

Oharrak

Eraikin finkatuak dagokienez, onartzen dira lehendik dituzten lerrokatutakoak.

Etxebizitza berriak egiteko eskubidea duten partzeletan sartzeko, lehendik dauden bideak erabiliko dira, eta galarazita dagoen sarbide berriak egitea foru-errepidetik partzelara. Gainera, galtzadaren kanpoko lerrotik eraikuntza-lerrora 12 metroko tartea utzi behar da.

Etxebizitza berriak eraiki baino lehen, gune bakoitzak hala-beharrez instalatu eta abiarazi behar du arazketa-sistema integratu bat.

MEKOLETA

Etxebizitza berria	Partzela	Azalera	Okupazioa	Azalera eraikia	A. eraikigarria	Gehieneko a.
1 etxeb.	P. 267	2.043,00		0,00	306,45	306,45
	P. 268	305,00		0,00		45,75
	P. 269	851,00	322,41	706,63		127,65
	P. 271	309,05	309,05	717,20		46,36
	P. 272	232,86	232,86	529,49		34,93
	P. 273	194,10	194,10	543,24		29,12
	P. 274	134,25	134,25	416,42		20,14
	P. 275	291,00		0,00		43,65
	P. 276	204,00	61,22	61,22		30,60
	P. 277	157,10	157,10	291,54		23,57

Régimen de usos

Uso principal: Áreas libres.

Uso permitido: Infraestructuras básicas.

Observaciones

Los conceptos correspondientes al dominio público hidráulico y a cauce se definen de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1985 de Aguas:

Se cumplirá la Norma C.3 del Plan territorial Sectorial de Protección de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V., en lo que se refiere a la protección de embalses de abastecimiento, lagos y lagunas y captaciones de agua.

En torno al embalse del Zadorra y captaciones de agua, se establece una banda perimetral de protección de 200 m desde la línea correspondiente al máximo nivel.

Artículo 96.—Suelo no urbanizable de núcleo rural**Definición**

Se refiere a los Núcleos Rurales de Mekoleta y Anteparaluzeta.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo.

Parametros urbanísticos

— Parcela mínima:

- 2.000,00 m². Unifamiliar Aislada.
- 4.000,00 m². Bifamiliar Aislada.

— Superficie máxima edificable: 0,15 m²/m².

— Superficie de ocupación: máxima – mínima: 100 < S < 250 m².

— Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): Alero: 2,50 < h < 6,50 m. Cumbre: 9,00 m.

— Separación a lindero: 5,00 m (Ver observaciones en Doc. Gráfica).

— Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 15,00 m (Con la excepción recogida en el apartado de observaciones).

Régimen de usos

Uso principal: Vivienda de baja densidad. (Exclusivamente en tipología uni o bifamiliar).

Usos permitidos: Caseríos, almacenes agrícolas, hostelería, infraestructuras básicas, áreas libres.

Observaciones

En el caso de las edificaciones consolidadas se admiten las alineaciones existentes en la actualidad.

La accesibilidad a parcelas con derecho a nuevas viviendas se realizará a partir de caminos existentes, no permitiéndose accesos nuevos desde la carretera foral, debiendo respetar la línea de edificación 12 m a partir de la línea exterior de la calzada.

Con carácter previo a la construcción de las nuevas viviendas, será obligatorio para cada núcleo la instalación y el funcionamiento del sistema de depuración integrado.

MEKOLETA

Nueva vivienda	Parcela	Superficie	Ocupacion	Superficie construida	Sup. edificable	Sup. máxima
1 viv	P. 267	2.043,00		0,00	306,45	306,45
	P. 268	305,00		0,00		45,75
	P. 269	851,00	322,41	706,63		127,65
	P. 271	309,05	309,05	717,20		46,36
	P. 272	232,86	232,86	529,49		34,93
	P. 273	194,10	194,10	543,24		29,12
	P. 274	134,25	134,25	416,42		20,14
	P. 275	291,00		0,00		43,65
	P. 276	204,00	61,22	61,22		30,60
	P. 277	157,10	157,10	291,54		23,57

Etxebizitza berria	Partzela	Azalera	Okupazioa	Azalera eraikia	A. eraikigarria	Gehieneko a.
	P. 278	313,25	313,25	704,57		46,99
	P. 279	140,00	119,06	297,54		21,00
	P. 280	79,60	79,60	241,66		11,94
	P. 281	145,00	125,58	311,50		21,75
	P. 282	175,88	175,88	502,60		26,38
	P. 283	366,00		0,00		54,90
	P. 284	2.038,29	206,33	158,95	146,79	305,74
	P. 285	19,02	19,02	19,02		2,85
	P. 286	210,00		0,00		31,50
	P. 287	41,87	41,87	41,87		6,28
	P.26	3.186,00	254,33	254,33	223,57	477,90
1 etxeb.	P.48	3.150,00	27,35	27,35	472,50	472,50
1 etxeb.	P.49	2.940,00	16,68	16,68	441,00	441,00
	P.56	601,00	205,19	551,31		90,15
	P.57	699,00		0,00		104,85
	P.58	979,00	168,36	349,80		146,85
	P.59	188,00		0,00		28,20
1 etxeb.	P.63	3.669,00			550,35	550,35
1 etxeb.	P.66	2.397,00			359,55	359,55
1 etxeb.	P.67	2.889,00			433,35	433,35
				6.742,92	2.933,56	

Nueva vivienda	Parcela	Superficie	Ocupacion	Superficie construida	Sup. edificable	Sup. máxima
	P. 278	313,25	313,25	704,57		46,99
	P. 279	140,00	119,06	297,54		21,00
	P. 280	79,60	79,60	241,66		11,94
	P. 281	145,00	125,58	311,50		21,75
	P. 282	175,88	175,88	502,60		26,38
	P. 283	366,00		0,00		54,90
	P. 284	2.038,29	206,33	158,95	146,79	305,74
	P. 285	19,02	19,02	19,02		2,85
	P. 286	210,00		0,00		31,50
	P. 287	41,87	41,87	41,87		6,28
	P.26	3.186,00	254,33	254,33	223,57	477,90
1 viv	P.48	3.150,00	27,35	27,35	472,50	472,50
1 viv	P.49	2.940,00	16,68	16,68	441,00	441,00
	P.56	601,00	205,19	551,31		90,15
	P.57	699,00		0,00		104,85
	P.58	979,00	168,36	349,80		146,85
	P.59	188,00		0,00		28,20
1 viv	P.63	3.669,00			550,35	550,35
1 viv	P.66	2.397,00			359,55	359,55
1 viv	P.67	2.889,00			433,35	433,35
				6.742,92	2.933,56	

ANDEPARALUCETA

Etxebizitza berria	Partzela	Azalera	Okupazioa	Azalera eraikia	A. eraikigarria	Gehieneko a.
1 etxeb.	P.4	3.858,00		0,00	578,70	578,70
	P. 258	2.982,10	382,37	546,90		447,32
	P. 275	326,00		0,00		48,90
	P. 259	2.675,00	163,80	257,80	143,45	401,25
1 etxeb.	P. 260	2.446,00		0,00	366,90	366,90
1 etxeb.	P.26	2.446,00		0,00	366,90	366,90
	P.272	45,00	45,00	45,00		6,75
	P. 262	200,41	200,41	468,27		30,06
	P. 265	284,00	284,59	646,85		42,60
	P. 266	237,00	237,36	519,40		35,55
	P. 267	219,00	219,62	577,03		32,85
	P. 268	264,00	264,03	485,34		39,60
	P. 269	95,38	95,38	95,00		14,31
	P. 270	252,94	252,94	455,68		37,94
	P. 271	108,95	108,95	292,97		16,34
	P. 273	275,90	275,90	640,87		41,39
	P. 274	234,00	118,15	213,55		35,10
	P.263	14,90	14,90	14,90		2,24
	P.264	17,17	17,17	17,17		2,58
2 etxeb.	P.18	5.826,00		0,00	873,90	873,90
	P.22	2.099,00	107,97	192,03	122,82	314,85
	P.22a	26,35	26,35	26,35		3,95
1 etxeb.	P.23	2.111,00		0,00	316,65	316,65
	P.24	2.618,00	160,67	189,06	203,64	392,70
	P.31	3.037,07	113,80	195,30	260,26	455,56
	P.32	1.274,00		0,00	191,10	191,10
	P.33	318,00		0,00		47,70
	P.34	254,00	254,84	589,67		38,10
				6.469,14	3.233,22	

ANDEPARALUCETA

Nueva vivienda	Parcela	Superficie	Ocupacion	Superficie construida	Sup. edificable	Sup. máxima
1 viv	P.4	3.858,00		0,00	578,70	578,70
	P. 258	2.982,10	382,37	546,90		447,32
	P. 275	326,00		0,00		48,90
	P. 259	2.675,00	163,80	257,80	143,45	401,25
1 viv	P. 260	2.446,00		0,00	366,90	366,90
1 viv	P.26	2.446,00		0,00	366,90	366,90
	P.272	45,00	45,00	45,00		6,75
	P. 262	200,41	200,41	468,27		30,06
	P. 265	284,00	284,59	646,85		42,60
	P. 266	237,00	237,36	519,40		35,55
	P. 267	219,00	219,62	577,03		32,85
	P. 268	264,00	264,03	485,34		39,60
	P. 269	95,38	95,38	95,00		14,31
	P. 270	252,94	252,94	455,68		37,94
	P. 271	108,95	108,95	292,97		16,34
	P. 273	275,90	275,90	640,87		41,39
	P. 274	234,00	118,15	213,55		35,10
	P.263	14,90	14,90	14,90		2,24
	P.264	17,17	17,17	17,17		2,58
2 viv	P.18	5.826,00		0,00	873,90	873,90
	P.22	2.099,00	107,97	192,03	122,82	314,85
	P.22a	26,35	26,35	26,35		3,95
1 viv	P.23	2.111,00		0,00	316,65	316,65
	P.24	2.618,00	160,67	189,06	203,64	392,70
	P.31	3.037,07	113,80	195,30	260,26	455,56
	P.32	1.274,00		0,00	191,10	191,10
	P.33	318,00		0,00		47,70
	P.34	254,00	254,84	589,67		38,10
				6.469,14	3.233,22	

Azalera eraikigarriak partzelaren azalera errealera egokituko dira.

97. artikulua.—Sistema hidrauliko orokorreko lurzoru urbanizaezina

Definizioa

EAEko LAG eta LPS (Mediterraneoko isurialdea) dokumentuetako gidalerroen arabera, ubide guztiek hartzen dituzten lurzoruak dira.

Mugaketa:

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagoen bilbeaz nabarmendutako eremua da, bai eta urte osoan nahiz urtaro batzuetan izaten diren ubide guztien eremua ere, «Oharrak» atalean datozen Urari buruzko 29/1985 Legeko 2 eta 4. artikuluetan ageri diren baldintzetan.

Hirigintza-parametroak

Izadiaren eta ubideen kontserbazioari dagokionez Urari buruzko 29/1985 Legean eta handik eratorritako araudian ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten eraikin guztiak debekatuta daude.

Las superficies edificables se ajustarán a la superficie real de la parcela.

Artículo 97.—Suelo no urbanizable de sistema general hidráulico

Definición

Se refiere a los suelos ocupados por la totalidad de los cauces fluviales, de acuerdo con las directrices contenidas en el documento de las D.O.T. de la Comunidad Autónoma y P.T.S. (vientiende Mediterránea)

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo, así como el área correspondiente a la totalidad de los cauces permanentes o estacionales incluyendo dichos cauces y su dominio público hidráulico en los términos recogidos en los artículos 2 y 4 de la Ley 29/1985 de Aguas que se incorporan en el apartado de observaciones.

Parámetros Urbanísticos

No se permite ningún tipo de edificación que no esté vinculada a la naturaleza o conservación de los cauces fluviales en los términos establecidos por la Ley 29/1985 de Aguas y su desarrollo normativo.

Erabileren araubidea

Urari buruzko 29/1985 Legeak eta handik eratorritako araudiak baimentzen dituen erabilerak baino ezin izango zaizkio eman.

Oharrak:

Jabari publiko hidraulikoari eta ubideei buruzko kontzeptuak Urari buruzko 29/1985 Legean ezarritakoaren arabera zehazten dira:

2. artikulua.—*Jabari publiko hidraulikoaren definizioa.*

Estatuaren jabari publiko hidraulikoa hauek osatzen dute, Lege honetan berariaz adierazitako salbuespenak salbuespen:

— Ur kontinentalak, bai gainazalekoak, bai lurpeko ur berriztagarriak (berriztatze-denbora dena delakoa izanda ere).

— Ur-laster natural etengabe nahi etenen ibilguak.

— Aintziren eta urmaelen ohandeak, bai eta ibilgu publikoetako gainazaleko urtegienak ere.

— Lurpeko akuiferoak, baliabide hidraulikoen eskuragarritasunaren edo gabeziaren ondorioetarako.

4. artikulua.—«Ibilgu» hitzaren definizioa

Ur-laster eten edo etengabe baten ibilgu edo erreten naturala ohiko ur-goraldirik handienetan urak estali ohi dituen lurra dira.

98. artikulua.—*Espazio libreen sistema orokorreko lurzoru urbanizaezina***Definizioa**

Lurzoru urbanizaezineko espazio libreek hartzen duten eremua sartzen da kalifikazio honen barruan.

Mugaketa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagoen bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Hirigintza-parametroak

- Gutxieneko partzela: Finkatu gabe.
- Gehieneko azalera eraikigarria. (ikus oharrak): 0,003 m²/m².
- Gehieneko okupazioa: 0,3%.
- Gehieneko bolumen eraikigarria: 0,1 m³/m².
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): 5 m.
- Ur-lasterrekiko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 25 m.
- Mugetarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 5 m.

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Eremu libreak (ikus oharrak)

Erabilera baimenduak: Oinarrizko azpiegiturak.

Oharrak

Plan berezi baten bitartez garatuko da eremua.

Eremu honetan, espazio libreekin eta aire libreko kirol-instalazioei lotutako eraikinak baino ez dira onartuko: pergolak, kioskoak, hiri-altzariak eta abar.

99. artikulua.—*Herritarren ekipamendurako sistema orokorreko lurzoru urbanizaezina***Definizioa**

Lurzoru urbanizaezinean dauden ekipamendurako eremuak sartzen dira kalifikazio honetan.

Mugaketa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagoen bilbeaz nabarmendutako eremua da.

Régimen de usos

Se permitirán exclusivamente los usos admitidos por la Ley 29/1985 de Aguas y su desarrollo normativo.

Observaciones

Los conceptos correspondientes al dominio público hidráulico y a cauce se definen de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1985 de Aguas:

Artículo 2.—*Definición de dominio público hidráulico*

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley.

— Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

— Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

— Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

— Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Artículo 4.—*Definición de cauce*

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Artículo 98.—*Suelo no urbanizable de sistema general de espacios libres***Definición**

Se recogen en esta Calificación el área ocupada por los espacios libres del Suelo no Urbanizable.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo.

Parametros urbanísticos

- Parcela mínima: No se fija.
- Superficie máxima edificable. (ver observaciones): 0,003 m²/m².
- Ocupación máxima: 0,3%.
- Volumen máximo edificable: 0,1 m³/m².
- Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): 5,00 m.
- Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 25,00 m.
- Separación a lindero (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 5,00 m.

Régimen de usos

Uso principal: Áreas libres (Ver observaciones)

Usos permitidos: Infraestructuras básicas.

Observaciones

El desarrollo del área se realizará a través de un Plan Especial.

En esta zona solo serán admisibles las construcciones vinculadas con el uso de espacios libres y deportivos al aire libre (pérgolas, quioscos, mobiliario urbano, etc.)

Artículo 99.—*Suelo no urbanizable de sistema general de equipamiento comunitario***Definición**

Se recoge dentro de esta Calificación las áreas para Equipamiento situadas en el Suelo no Urbanizable.

Delimitación

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo.

Ekipamendu hauek hartzen ditu barne:

14. Pribatua. San Martín Ermita
15. Hiltegi zaharra (biltegia)
16. Pribatua. Mekoletako lehengo eskolak.
17. Publikoa. Mainondoko kirol eta eskola gunea.
18. Publikoa. Zelaitea futbol-zelaia.
19. Publikoa. Hilerría eta San Roke Ermita.
20. Pribatua. Abad eta Padua Santuen Ermita

Hirigintza-parametroak

Ekipamendu horiek finkatuz jotzen dira orain dauden egoeran, 17.a (Mainondoko kirol eta eskola gunea) izan ezik. Parametro hauek ezarri dira ekipamendu horretarako:

- Gutxieneko partzela: Lehendik dagoena.
- Gehieneko azalera eraikigarria. (ikus oharrak): 0,50 m²/m².
- Gehieneko okupazioa: 30%.
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): 10 m.
- Ur-lasterrekiko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 25 m.
- Mugetarako tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 5 m.
- Eraikinen arteko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe). Teilatu-hegal batetik bestera, eraikinen altueren baturaren 2/3, gutxienez.

Erabileren araubidea

- Erabilera nagusia: Ekipamendua.
- Erabilera baimenduak: Oinarritzko azpiegiturak, eremu libreak.

Oharrak:

Eremu honetan, herritarrentzako ekipamenduaren erabilera-ekin lotutako interes publikoko eraikinak bakarrik onartu ahal izango dira.

- Jarduera oro igerilekuaren instalazioak eta inguruko zuhaiztia errespetatuz egingo da.

100. artikulua.—Komunikabideen sistema orokorreko lurzoru urbanizaziazina

Definizioa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak planoetan dagoen bilbeaz nabarmendutako eremua da, eta, funtsean, lurzoru urbanizaziazinean sartutako foru-errepideen zatiak eta auzoko bideen sarea biltzen ditu.

- Bi kategoria bereizten dira:
 - Foru-errepideen sarea (lurzoru urbanizaziazinean).
 - Bide publikoen auzoko sarea.

Foru-errepideen sarea

- Errepide hauek hartzen ditu:
 - Ingurabidea (BI-623). Ingurabideko autobidea aipatzean, barne hartzen du udalerríak gaur egun duen bide-sarea.
 - BI-623 errepidea, Durango – Vitoria-Gasteiz. Zerbitzugunea ere barne hartzen du.
 - BI-2543 errepidea, Igorretik Otxandiora doana (Dimatik igarota).
 - BI-3511 errepidea, Otxandioko zeharbidea.
 - BI-3941 errepidea, Otxandiotik Kruzetara doana.
 - BI-3942 errepidea, Otxandio BI-3941 errepidearekin lotzen duena.
 - BI-3542 errepidea, Otxandio – Zubizabal.
 - BI-4543 errepidea, Zelaietatik Gordobilera doana.
 - BI-4544 errepidea, Mekoletara doan adarra.

Se incluyen los Equipamientos siguientes:

14. Privado. Ermita de San Martín.
15. Público. Antiguo Matadero (Almacén)
16. Privado. Antiguas Escuelas de Mekoleta.
17. Público. Complejo Deportivo- Escolar de Mainondo.
18. Público. Campo de Fútbol Zelaitea.
19. Público. Cementerio y Ermita de San Roke.
20. Privado. Ermita de Santos Antonio Abad y Padua .

Parametros urbanísticos

La totalidad de los equipamientos citados se consideran consolidados en su estado actual con la excepción del 17. Complejo Deportivo- Escolar de Mainondo para el que se establecen los parámetros siguientes:

- Parcela mínima: La existente.
- Superficie máxima edificable. (ver observaciones): 0,50 m²/m².
- Ocupación máxima: 30%.
- Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): 10,00 m.
- Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 25,00 m.
- Separación a lindero (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): 5,00 m.
- Separación entre edificios (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): Mínimo de 2/3 de la suma de sus alturas en alero.

Régimen de usos

- Uso principal: Equipamiento.
- Usos permitidos: Infraestructuras básicas, áreas libres.

Observaciones:

En esta zona, solo serán admisibles las construcciones de Interés Público y Social relacionados con el uso de Equipamiento Comunitario.

- Cualquier tipo de actuación, respetará el arbolado circundante a la piscina y sus instalaciones.

Artículo 100.—Suelo no urbanizable de sistema general de comunicaciones viarias

Definición

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de calificación. Usos globales del suelo y comprende fundamentalmente los tramos de las Carreteras Forales incluidas en el suelo no urbanizable y la red de caminos vecinales.

- Se distinguen dos categorías diferenciadas:
 - Red de Carreteras Forales (del Suelo no Urbanizable).
 - Red vecinal de Caminos Públicos.

Red de carreteras forales

- Comprende las carreteras
 - Circunvalación (BI-623). Comprende la actual red viaria del municipio en lo que hace referencia a la autovía de circunvalación.
 - Carretera BI-623 Durango – Vitoria – Gasteiz. Se incluye el área de la Estación de Servicio.
 - Carretera BI-2543 Igorre a Otxandio (por Dima).
 - Carretera BI-3511 Travesía de Otxandio.
 - Carretera BI-3941 Otxandio a Kruzeta.
 - Carretera BI-3942 Otxandio a BI-3941.
 - Carretera BI-3542 Otxandio – Zubizabal.
 - Carretera BI-4543 Zelaieta a Gordobil.
 - Carretera BI-4544 Ramal a Mekoleta.

Hirigintza-araubideak bat etorri beharko du indarrean dagoen Bizkaiko Errepideen Foru-Araua ezartzen duenarekin.

Bide publikoen auzo-sarea

Auzo-bideak hartzen ditu, eta izadi aldetik interesgarri diren ibilbideak ere badira tartean.

P.04 Azpiegituren eskema planoan ageri da haien zerrenda gehatua.

Sarearen hirigintza-araubideak xedatzen duenez, hiri-altzariak edo erabilera espezifiko baterako diren eraikinak (markesinak, instalazioak, etab.) jar daitezke, baina gainerako eraikinak debekatuta daude.

Bide horietara ematen duten partzelen itxitura gisa harrizko horma tradizionalak erabil daitezke (baina ez plakazko estaldurak, aurrez fabrikatutako materialak eta hormigoia), baldin eta hormaren gaina ez bada 1,2 metrora heltzen. Egurrez, alanbraz (txarrantxa izan gabe) edo hesolaz egindako itxiturak ere jar daitezke, 2 metrorainokoak. Era berean, landare biziz eginiko itxiturak (heskaiak) erabil daitezke, beren horretan edo aurrekoekin nahasian.

Burdina galvanizatzuzko oinak eta hormigoizko posteak debekatuta daude.

Erabilera publikoko bide baten aurrean ipini behar badira, haren ardatzetik gutxienez 3 metrora (hiru) ipiniko dira.

Izadi-intereseko ibilbidetzat jotzen diren bideei dagokienez, ordenantza espezifiko bat egin ahal izango da jarduera baimenduen baldintza estetikoak erregulatzeko.

Anteparaluzeta auzoko zerbitzugunea handitzeko lanak egin daitezke, baldintza hauek betez gero:

Hirigintza-parametroak

- Gutxieneko partzela: Lehendik dagoena.
- Gehieneko azalera eraikigarria. (ikus oharra): 0,2 m²/m² Partzelaren a. Garbiaren gainean.
- Gehieneko okupazioa: %20 Partzelaren A. garbiaren gainean.
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): 5m teilatu-hegalean.
- Mugarekiko edo ur-lasterrekiko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): 10 m.

Erabileren araubidea

Erabilera nagusia: Komunikabideak eta garraio-bideak (zerbitzugunea).

Erabilera baimenduak: Oinarrizko azpiegiturak, eremu libreak.

Oharrak

Xede espezifiko horretarako eraikinak baino ezin izango dira egin eremu honetan.

101. artikulua.—Azpiegituren sistema orokorreko lurzoru urbanizaezina

Definizioa

Kalifikazio honen barruan sartzen dira, bai erabilera globalak plano-sortako dokumentazio grafikoan nabarmendutako eremuak, bai P.04 planoan jasota dauden lurzoru urbanizaezineko azpiegitura-sareak.

Bi kategoria bereizten dira:

- Nagusiki zerbitzu zehatz horren ondoriozko joan-etorriek eratutako sare linealak.
- Elementu bereziak, azpiegitura-sistemaren parte izanik ere aurreko kategorian sartzen ez direnak.

Sare linealak

Sarearen egitura P.04 planoan ageri da. Hirigintza-araubidea zerbitzu bakoitzari aplikatu dakiokkeen araudi sektorialera moldatuko da, eta oinarrizko azpiegiturak baino ez daude baimenduta.

Su régimen urbanístico se ajustará a lo establecido por la vigente Norma Foral de carreteras de Bizkaia.

Red vecinal de caminos públicos

Comprende los caminos vecinales entre los que figuran los itinerarios de interés de interés naturalístico.

Su relación pormenorizada se recoge en el plano P.04 Esquema de infraestructuras.

Su régimen urbanístico no permite edificación alguna más allá de los elementos de mobiliario urbano o construcciones propias de su destino específico (como marquesinas, instalaciones, etc.).

Los cierres de las parcelas que den frente a estos caminos podrán ser de tapial tradicional a base de piedra (no se podrán utilizar, aplacados, materiales prefabricados ni hormigón) siempre que la altura de coronación de la pared sea inferior a 1,2 m. Se permitirán cierres de hasta 2 m a base de vallados de madera, alambrada (sin espinos) y estacas, así como cierres vivos vegetales (setos), solos o combinados con los anteriores.

Se prohíben los pies metálicos galvanizados o postes de hormigón.

Frente a camino de uso público, se situarán a una distancia mínima de 3,00 m (tres) respecto de su eje.

Para el caso concreto de los caminos que tienen la consideración superpuesta de itinerario de interés naturalístico, podrá elaborarse una ordenanza específica encaminada a regular las condiciones estéticas de las actuaciones permitidas.

El Área de servicio existente en el barrio de Anteparaluzeta podrá ser objeto de ampliación en las condiciones siguientes:

Parámetros urbanísticos

- Parcela mínima: La Existente.
- Superficie máxima edificable. (ver observaciones): 0,2 m²/m² s/parcela bruta.
- Ocupación máxima: 20% s/parcela bruta.
- Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): 5,00 m en alero.
- Separación a lindero o curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente): 10,00 m.

Régimen de usos

Uso principal: Comunicaciones y transportes (Área de Servicio).

Usos permitidos: Infraestructuras básicas, áreas libres.

Observaciones

Solamente podrán realizarse en esta zona, construcciones propias de su destino específico.

Artículo 101.—Suelo no urbanizable de sistema general de infraestructura

Definición

Se recogen en esta calificación, tanto las áreas señaladas en la documentación gráfica de la serie de planos de usos globales como las redes de infraestructura recogidas en el plano P.04 situadas dentro del suelo no urbanizable.

Se distinguen dos categorías diferenciadas:

- Las redes de carácter lineal formadas fundamentalmente por conducciones vinculadas al servicio concreto.
- Los elementos de carácter singular que formando parte del sistema de infraestructuras no se incluyen en la categoría anterior.

Redes de carácter lineal

Su estructura queda reflejada en el plano P.04 y su régimen urbanístico se ajustará a la normativa sectorial aplicable a cada servicio, permiténdose exclusivamente el uso de infraestructuras básicas.

- Herriko saneamendu-sarea.
- Herriko ur-horniketarako sarea.
- Energia elektrikoa banatzeko sarea.
- Gasa banatzeko sarea.
- Telefono-sarea.
- Telekomunikazio-sarea.

Elementu bereziak

Elementu bereziek (hondakin-uren araztegiak, etab.) parametro hauek bete beharko dituzte araudi sektorialak erregulatutakoaz gainera:

Hirigintza-parametroak

- Gutxieneko partzela: Finkatu gabe.
- Gehieneko azalera eraikigarria. (ikus oharrak): 0,5 m²/m².
- Gehieneko okupazioa: 50%.
- Eraikinaren gehieneko altuera (araudi orokorrak eraikin-mota bakoitzerako finkatutako mugak errespetatzeari utzi gabe): Finkatu gabe.
- Mugarekiko edo ur-lasterrekiko tartea (dagokion araudi sektorialean ezarritakoa betetzeari utzi gabe): Bere altueraren berdina, 4 m lineal baino txikiagoa izan gabe.

Erabileren araubidea

- Erabilera nagusia: Oinarrizko azpiegiturak.
- Erabilera baimenduak: Eremu libreak.

Oharrak

Azpiegituren erabilerrari lotutako eraikinak baino ezin izango dira egin eremu honetan.

102. artikulua.—Lurzoru urbanizaezineko baldintzatzaile gainjarriak

Aurreikusitako lurzoru-kalifikazioetatik aparte, hiru eremu-mota ezarri dira kalifikazio edo kategoria gainjarritzat:

1. HGT (herritarrentzat garrantzitsuak diren tokiak).
2. Area higakorrek.
3. Ingurumen-berreskurapeneko areak.

Mugaketa

Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak plano-sortan irudikatutako eremuak dira.

Hirigintza-parametroak eta erabilera-araubidea

Kategoria hauetan sartutako lurzoruek beren kalifikazioei dagozkien zehaztapenak bete beharko dituzte. Hona hemen zehaztapenak:

1. HGT (Herritarrentzat garrantzitsuak diren tokiak): Zadorrako Urtegi Sistemaren Mekoletako zatiak osatzen du. Natura 2000 sarean sartuta dago, eta kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak plano-sortan irudikatuta ageri da.

Indarrean dagoen abenduaren 13ko 42/2007 Natura Ondareari eta Bioaniztasunari buruzko Legea eta hura garatzen duen araudia aplikatuko dira eremu honetan.

2. Area higakorrek: Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak plano-sortan irudikatutako eremuak dira.

Azpian hartzen duten kategoriarri dagozkien erabilera eman ahal izango zaizkio, bizitegi-erabilera albo batera utzita.

Lurzoru oso higatuak edo higadura-arrisku handikoak dituzten eremuetan, ahalegina egingo da baso-zatiak ez ebakitzeko, gainazaleko eta zorupeko drainatze-sareei ez erasateko eta landaredia ez suntsitzeko. Halako eremuetan, baso babestuak finkatu eta ziklo luzeko (hazkunde moteleko zuhaitziak) ustiapen estentsibo/selektiboa (entresaka eta bakantzea) ezartzea gomendatzen da, horretarako behar diren baimenetan administrazio eskudunak ezarritakoa betetzeari utzi gabe betiere. Eremuok abeltzaintzarako erabiltzen badira, helburu horiek lortzeko izango da.

Oro har, malda oso pikoa (%50 baino handiagoa) duten eremuetan, zuhaitz-estaldura errespetatu egingo da, eta, aldapa

- Red Municipal de Saneamiento.
- Red Municipal de Abastecimiento de Agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas.
- Red de telefonía.
- Red de Telecomunicaciones.

Elementos de carácter singular

Los elementos de carácter singular como depósitos E.D.A.R., etc, además de la regulación establecida por la normativa sectorial deberán cumplir los parámetros siguientes:

Parametros urbanisticos

- Parcela mínima: No se fija.
- Superficie máxima edificable. (ver observaciones): 0,5m²/m².
- Ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio): No se fija.
- Separación a lindero o curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente): Igual a su altura, con un mínimo de 4,00 ml.

Régimen de usos

- Uso principal: Infraestructuras básicas.
- Usos permitidos: Áreas libres.

Observaciones

Solamente podrán realizarse en esta zona las construcciones relacionada con el uso de Infraestructuras.

Artículo 102.—Condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable

Con independencia de las calificaciones de suelo previstas, se ha establecido tres tipos de área que actúan como calificación o categoría superpuesta:

1. L.I.C. «Lugares de importancia comunitaria».
2. Áreas erosionables.
3. Áreas de recuperación ambiental.

Delimitación

Son las áreas grafiadas en la serie de planos calificación. Usos globales del suelo.

Parametros urbanisticos y regimen de usos

Los suelos incluídas en estas categorías se regirán por las determinaciones de la calificación en que se encuentren contempladas con las determinaciones siguientes:

1. L.I.C. «lugares de importancia comunitaria»: Está formada por la Cola de Mekoleta del Sistema de Embalses del Zadorra, que se encuentra incluída en la Red Natura 2000, grafiada en la serie de planos calificación. usos globales del suelo.

En este área, será de aplicación la vigente ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la normativa que la desarrolla.

2. Áreas erosionables: Está formada por las áreas grafiadas en la serie de planos calificación. Usos globales del suelo.

Se podrán desarrollar los usos correspondientes a la categoría a la que se superponen con la excepción de los usos residenciales.

Se procurarán evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo erosivo. Para estas áreas se aconseja el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de ciclo largo (arbolado de crecimiento lento), todo ello sin perjuicio de lo establecido por la Administración Competente en las necesarias autorizaciones. El Uso ganadero estará condicionado a dichos objetivos.

De forma general, se respetará la cobertura arbórea en las áreas de pendiente muy fuerte (superior al 50%), y se mantendrán bos-

pikoa (%30 baino handiagokoa) duten eremuetan, babes-basoei eutsi egingo zaie.

3. Ingurumen-berreskurapeneko areak: Kalifikazioa. Lurzoruaren erabilera globalak plano-sortan ageri diren bi eremu dira, eta bi zabortezi zaharri dagozkie.

Area honetan, zaborteziak lehengoratu edo berreskuratzea-ekin lotutako ingurumen-hobekuntza edo -berreskurapeneko jarduerak baino ezin dira egin, hala nola ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektuak. Hirigintzarako erabili baino lehen egiten behar dira.

4. ERABILEREN ARAUBIDEA

4.1. ZEHAZTAPEN OROKORRAK

103. artikulua.—*Definizioa eta hedadura*

Hirigintza Arau hauetan finkatutako zona eta eremuak kontuan hartuta lurraldeko espazio baterako onartzen den hirigintza-jarduerari esaten zaio lurzoruaren hirigintza-erabilera.

Kontzeptu hau hirigintzakoa da erabat, eta, beraz, Lurzoruaren Legeak plangintzari ematen dizkion eskumenak erabiliz finkatu da.

4. kapitulu honetan jasotako araudi xehatua behin-behinekoa da, eta dagokion udal-ordenantzaren bidez osatu edo ordeztu ahal izango da.

104. artikulua.—*Erabileren sailkapena*

Hirigintza-erabilera sailkatzeko, lurraldean egiten diren jarduera orokorrak motaren arabera jarri eta antolatu behar dira, maila eta azpimailetan banandu; gero, hirigintza-antolamenduaren helburuek eskatu ahala erabiliko dira.

1. Nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintza.
 - 1.1. Baserriak.
 - 1.2. Nekazaritzari, abeltzaintzari eta basozaintzari lotutako eraikinak.
 - 1.3. Nekazaritzako biltegiak eta ukui luak.
 - 1.4. Berotegiak.
 - 1.5. Nekazaritzari, abeltzaintzari eta basozaintzari lotutako beste jarduera batzuk.
2. Industria-ekoizpena:
 - 2.1. Erauzketa-jarduerak.
 - 2.2. Industria.
3. Biltegiak eta handizkako merkataritza:
 - 3.1. Lehengaien eta industria-baliabideen ekoizpen-ustiapenei lotutako biltegiak.
 - 3.2. Handizkako merkataritza.
 - 3.3. Berreskurapen-produktuen biltegia eta merkataritza.
4. Ekipamendua:
 - 4.1. Hezkuntza.
 - 4.2. Kultura.
 - 4.3. Ikuskizunak eta jolasak.
 - 4.4. Osasuna.
 - 4.5. Laguntza.
 - 4.6. Kirola.
 - 4.7. Erljioa.
 - 4.8. Administrazioa.
 - 4.9. Babesa eta segurtasuna.
 - 4.10. Hiri-zerbitzuak.
 - 4.11. Hileta-zerbitzuak.
5. Hirugarren sektorea:
 - 5.1. Bulegoak.
 - 5.2. Merkataritza.
 - 5.3. Ostalaritza.

quetes de protección en las áreas de pendiente fuerte (superior al 30%).

3. Áreas de recuperación ambiental: Está formada por dos áreas correspondientes a dos antiguos vertederos, grafiadas en la serie de planos calificación. Usos globales del suelo.

En este área, se permiten exclusivamente actuaciones de mejora recuperación ambiental relacinadas con la recuperación restauración de vertederos, como proyectos de restauración ambiental y paisajística. Con carácter previo a los usos urbanísticos.

4. RÉGIMEN DE USOS

4.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 103.—*Definición y alcance*

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 Urbanísticas.

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.

La regulación pormenorizada contenida en el presente capítulo 4, tiene carácter transitorio, y podrá ser complementada o sustituida a través de la correspondiente Ordenanza Municipal.

Artículo 104.—*Clasificación de usos*

La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

1. Agrícola, ganadero y forestal:
 - 1.1. Caseríos.
 - 1.2. Construcciones vinculadas a la producción agrícola, ganadera y forestal.
 - 1.3. Almacenes agrícolas y cuadras.
 - 1.4. Invernaderos.
 - 1.5. Otras actividades vinculadas al uso agrícola, ganadero y forestal.
2. Produccion industrial:
 - 2.1. Actividades- Extractivas.
 - 2.2. Industria.
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. Enseñanza.
 - 4.2. Cultural.
 - 4.3. Espectáculos y recreativo.
 - 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. Funerarios.
5. Terciario:
 - 5.1. Oficinas.
 - 5.2. Comercio.
 - 5.3. Hospedaje.

6. Bizitegiak:
 - 6.1. Dentsitate txikiko etxebizitza.
 - 6.2. Etxebizitza kolektiboa.
 - 6.3. Babes Publikoaren Araubidepeko etxebizitza.
 - 6.4. Zuzkidurazko ostatuak.
7. Eremu libreak:
 - 7.1. Hiri inguruko parkea.
 - 7.2. Hiriko parkea.
 - 7.3. Lorategiak.
 - 7.4. Oinezkoentzako eremuak.
8. Komunikabide eta garraioideak:
 - 8.1. Errepideak.
9. Oinarrizko azpiegiturak:
 - 9.1. Zerbitzu-sareak eta -instalazioak.
 - 9.2. Gizarte-hedabideak.

105. artikulua.—Erabilera nagusia, baimendua, osagarria, debekatua, onargarria eta behin-behinekoa

1. «Erabilera nagusia» lurzoru edo eraikin baterako finkatu eta xehatzen den lehentasunezko erabilera da.

2. «Erabilera baimendua» lurzoru edo eraikin baterako baimentzen den beste erabilera bat da.

Jarduera batek erabilera baimendu bat baino gehiago baditu —bateragarriak, betiere—, arau espezifiko aplikagarriek zehazten dituzten baldintzak bete beharko dira erabilera bakoitzean.

Erabilera batzuk beste jarduerak bateragarri ez ezik haren osagarri ere izango dira, beren izaeragatik, eta haiei ere aurreko paragrafoan xedatutakoa aplikatuko zaie.

3. «Erabilera osagarria» erabilera nagusiarekin batera eman daiteke —eta, zenbaitetan, erabilera baimenduekin batera ere bai—, funtzionalitate-kontuengatik edo hirigintza-legediak edo Plangintzaren xehetasunek hala eskatzen dutelako. Erabileren arteko proportzioa modu generikoan edo zonaka ezar daiteke.

4. «Erabilera debekatua» plangintzak galarazten duen erabilera da. Estatuaren eta erkidegoaren xedapenetan segurtasun-, osasungarritasun-, eragozpen- eta arrisku-kontuengatik galarazten direnak ere erabilera debekatutzat joko dira.

5. «Erabilera onartua», Plan Orokorra baino lehenagoko hirigintza-egoera batetik datorrenez, ez da ageri erabilera baimenduen artean —edo ageri da, baina ez lur horietarako—, baina, hala ere, bateragarria da aldi baterako.

6. «Behin-behineko erabilera» ez dago modu esplizituari debekatua plangintzan, eta baimendu daiteke aldi jakin baterako, ez baitu obrarik edo instalazio iraunkorrik behar. Administrazio jardulek balio gabetu dezake erabilera hau.

4.2. ZEHAZTAPEN PARTIKULARRAK

106. artikulua.—Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basozaintzako erabilera

1. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basozaintzako erabilera esaten zaie lehen sektoreko ekoizpen-jardueretarako erabilerei; hortik kanpo gelditzen dira, hala ere, erauzketako eta meatzaritzako baliabideak eta lehen sektoreko artisautzakoak ez diren industria-eta biltegiatze-jarduerak.

2. Araudi honen 2.13 atalean, eraikin-mota ezberdinei lotutako erabilera zehazten dira (lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea). Hala, erabilera hauek bereizten dira:

- a) 1.1. Baserriak.
- b) 1.2. Nekazaritzari, abeltzaintzari eta basozaintzari lotutako eraikinak.
- c) 1.3. Nekazaritzako biltegiak (txabolak eta ukuiluak).

6. Residencial:
 - 6.1. Vivienda de baja densidad.
 - 6.2. Vivienda colectiva.
 - 6.3. Vivienda en Régimen de Protección Pública.
 - 6.4. Alojamientos dotacionales.
7. Áreas libres:
 - 7.1. Parque suburbano.
 - 7.2. Parque urbano.
 - 7.3. Jardines.
 - 7.4. Áreas peatonales.
8. Comunicaciones y transportes:
 - 8.1. Viarias.
9. Infraestructuras básicas:
 - 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
 - 9.2. Comunicación social.

Artículo 105.—Uso principal, permitido, complementario, prohibido, tolerado y provisional

1. Uso Principal, es el pormenorizado que, con carácter preferente, se determina para un suelo o edificación.

2. Uso Permitido es aquél que se autoriza de forma alternativa para cada suelo o edificación.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

3. Uso Complementario, es aquél que por razones de funcionalidad, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Planeamiento debe o puede acompañar al uso principal, así, como en su caso, a los usos permitidos. La proporción entre usos se puede establecer de forma genérica o por zonas.

4. Uso Prohibido, es aquél cuya implantación no es permitida por el Planeamiento. Se consideran prohibido también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestia o peligrosidad.

5. Uso Tolerado, es aquél que proviniendo de una situación urbanística anterior al Plan General, no se encuentra relacionado entre los permitidos, o que estándolo no corresponde a los suelos los que se asientan, siendo no obstante compatible temporalmente.

6. Uso provisional, es aquél que no estando explícitamente prohibido por el planeamiento, puede autorizarse por un período de tiempo determinado, por no precisar obras o instalaciones permanentes. Este uso es revocable por parte de la Administración actuante.

4.2. DETERMINACIONES PARTICULARES

Artículo 106.—Uso agrícola, ganadero y forestal

1. Se denomina uso agrícola, ganadero y forestal a los vinculados a las actividades de producción del sector primario con exclusión de los recursos extractivos y mineros, así como aquellas actividades relacionadas con actividades de carácter industrial y de almacenamiento que no estén relacionado con actividades de carácter artesanal vinculados al sector primario.

2. En el apartado 2.13 de la presente normativa se realiza una definición de usos por vinculación a los diferentes tipos de edificación (régimen urbanístico del suelo no urbanizable). Así se distinguen los siguientes usos:

- a) 1.1. Caseríos.
- b) 1.2. Construcciones vinculadas a la producción agrícola, ganadera y forestal.
- c) 1.3. Almacenes agrícolas (chabolas y cuadras).

d) 1.4. Berotegiak.

e) 1.5. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basozaintzako erabilerei lotutako beste jarduera batzuk.

Atal honetan sartzen dira aurreko ataletan sartzen ez diren baina aipatutako erabilerei lotuta dauden eta beren izaeragatik lurzoru urbanizaezinean garatu behar diren jarduerak.

Dena den, beti beteko dira 1999ko martxoaren 9ko 165/1999 dekretua eta 1998ko otsailaren 27ko 3/1998 Ingurumena Babesteko Lege Orokorra.

107. artikulua.—Industria-ekoizpena

1. Energia-produktuak erauzteko eta produktuak egin, eraldatu eta konpontzeko jarduerak egiteko lurrari ematen zaion erabilerrari deritzo industria-ekoizpeneko erabilera.

2. Espazioari buruzko xehetasunen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira erabileren sailkapeneko bigarren mailan:

a) 2.1. Erauzketa-lanak: aire zabaleko edo zorupeko ustiapenetako baliabide mineralak ateratzeko jarduerak, eta lotura zuzenean jarduera osagarriak.

2.1.1. Harrobia: hondarra edo harria atera eta herri-lanetarako erabiltzeko aire zabaleko ustiapenak.

2.1.2. Meatzaritza-lanak: meatzeak ateratzeko hondeaketak, meazuloetan egiten direnak nahiz aire zabalean egiten direnak.

Zehaztapen partikularrak: Otxandio udalerraren barruan, erauzketa-jarduera guztiak, edozein eratakoak izanda ere, debekatuta daude.

b) 2.2. Industria: industria-prozesuen bidez produktuak lortu edo eraldatzeko helburuz egiten diren jarduerak.

Sailkapen hau finkatzen da:

2.2.1. Artisau-lantegiak. 1999ko martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren I. eranskinaren arabera, industria-jarduerak hauek, tamaina txikiak direlako, jar daitezke bizitegitarako hiri-lurzoruan.

Zehaztapen partikularrak: Erabilera hau esparru osoan dago baimenduta, eta etxebizitzetarako eraikinetako behe-solairuak ere erabil daitezke horretarako, kaletik zuzeneko sarbidea izanez gero.

Automobilak konpontzeko lantegiak eta ibilgailuen zerbitzurako eta garbiketarako guneak ez dira erabilera horretan sartzen, ezta aurreko baldintza horiek beteta ere.

2.2.2. Jarduera gogaikarri, kaltegarri, osasungaitz eta arriskutsuei buruzko araudiaren eta araudi sektorial osagarriaren arabera hiri-lurzoru industrialean jarri behar diren jarduera desatsegin eta kaltegarriak.

2.2.3. EAEko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorren arabera sailkatutako jarduerak.

Zehaztapen partikularrak: Hiri-lurzoru industrialean edo urbanizagarri industrialean ere jarri ahal izango dira, ingurumenean izango duten eraginaren arabera eskatzen zaizkien baldintzetan.

108. artikulua.—Biltegiak eta handizkako merkataritza

1. Biltegitarako eta handizkako merkataritzarako erabilpena ematen zaio toki bati ekoizpen-jarduera nagusitik aparte —edo hari lotuta, baina aparteko leku batean— beste zeregin batzuk egiten direnean: ondasun eta produktuak biltzeko, gordetzeko edo biltegitartzeko edo handizkako merkataritzako gaiak biltegitartzeko eta banatzeko.

2. Espazioari buruzko xehetasunen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira erabileren sailkapeneko bigarren mailan:

a) 3.1. Lehengai-ekoizpenaren eta industria-ekoizpenaren erabilpenarekin lotura zuzena (espazionala eta funtzionala) duten biltegitarte-jarduerak.

Zehaztapen partikularrak: Industria-lurzoruan egingo da nahitaez, edo, hala balegokio, lurzoru urbanizaezinean.

b) 3.2. Handizkako merkataritza: salgaiak biltegitartzeko jarduerak (lehengai- eta industria-ekoizpenerako erabileren ekoiz-

d) 1.4. Invernaderos.

e) 1.5. Otras actividades vinculadas al uso agrícola, ganadero o forestal.

Se incluyen en este apartado todas las actividades vinculadas a los usos mencionados que no tienen cabida en los apartados anteriores y que por su naturaleza deben desarrollarse en el Suelo no Urbanizable.

Se cumplirá en cualquier caso, el decreto 165/1999 de 9 de marzo, y la ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 107.—Producción industrial

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

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 y para la construcción o las obras públicas.

2.1.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de mineras, bien sean en galería o a cielo abierto.

Determinaciones particulares: Todas las actividades extractivas, cualquiera que sea su género, quedan prohibidas en el término municipal de Otxandio.

b) 2.2. Industria: Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.1. Talleres artesano - obradores. Son las actividades industriales que según el Anexo I del Decreto 165/1999 de 9 de marzo, por su escasa entidad, podrían situarse en suelo urbano residencial.

Determinaciones Particulares: Este uso está permitido en todo el ámbito, pudiéndose localizar en las plantas bajas de los edificios destinados a viviendas con acceso directo desde la calle.

Quedan excluidos, aún cumpliendo las anteriores condiciones, los talleres de reparación del automóvil y las estaciones de servicio y lavado de vehículos.

2.2.2. Actividades calificadas como molestas y nocivas que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y normativa sectorial complementaria, deben de emplazarse en Suelo Urbano Industrial.

2.2.3. Actividades clasificadas de acuerdo con la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco.

Determinaciones Particulares: Podrán implantarse en el Suelo Urbano Industrial o Urbanizable Industrial en las condiciones exigidas, de acuerdo con su incidencia en el medio ambiente.

Artículo 108.—Almacenes y comercio mayorista

1. Se denomina uso de almacenes y comercio mayoristas a las actividades independientes o vinculados a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 3.1. Actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Determinaciones Particulares: Se desarrollará obligatoriamente en Suelo Industrial o en su caso Suelo no Urbanizable.

b) 3.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los

pen-ustiapenekin loturarik ez dutenak nahiz, lotura funtzional bat izanik ere, aparteko tokietan egiten direnak).

Sailkapenaren hirugarren mailan, erabilera-mota hauek bereizten dira:

3.2.1. Eraldatu gabeko animalia- eta landare-produktuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

3.2.2. Eraldatutako animalia- eta landare-produktuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

3.2.3. Industrien arteko biltegiak eta handizkako merkataritza.

3.2.4. Produktu manufakturatuen biltegiak eta handizkako merkataritza.

Zehaztapen partikularrak: Industria-lurzoruan egin beharko da halabeharrez.

c) 3.3. Biltegia eta merkataritza: biltegitratze- eta merkataritza-jarduerak.

Zehaztapen partikularrak: Udal Ordenantzetan xedatutakoa beteko dute.

Etxebizitzetarako eraikinetan, kaletik zuzeneko sarbidea duten behe-solairuak bakarrik erabiliko dira horretarako.

Sotoetan, jarri ahal izango dira etxebizitzetarako trastelekuak edo lotura bakarra soto gaineko (behe-solairuko) saltoki edo zerbitzuarekin duten biltegiak.

Zenbait biltegi, gordetzen dituzten produktuaren ezaugarriengatik edo tamainagatik, asko areagotu dezakete inguruko ibilgailuen zirkulazioa, eta, beraz, debekatuta daude adierazitako eremuan.

109. artikulua.—*Equipamiento*

1. Gizarteko kide guztien behar kolektibo edo pertsonalak asetzen dituzten jarduerari deritze ekipamendu-erabilera.

2. Espazioari buruzko xehetasunen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira:

a) 4.1. Irakaskuntza: irakaskuntza arautuen, haurtzaindegien, irakaskuntza ez-arautuen eta ikerketaren bidez jendeari ematen zaion prestakuntza intelektuala da.

Zehaztapen partikularrak: Memorian eta dokumentazio grafiokan adierazten da zer eraikin erabili behar diren horretarako.

Irakasleak eskolak bere etxean bertan ematen baditu eta 6 ikasle baino gutxiagoko taldeak baditu, toki hori ez da ikastegizat joko. Kasu horretan, eraikin hori etxebizitzatzat hartuko da ondorio guztietarako.

Talde bakoitzeko 6 ikasle baino gehiago badaude, eraikina ikastegizat joko da. Behe-solairua eta lehen solairua baino ezin izango dira erabili horretarako; gainera, eraikinak aparteko sarbidea izan behar du gainerako solairuetara heltzeko, eta neurri egokikoa izan behar du instalazioaren azalera eta aurreikusitako erabiltzaile-kopurua aintzat hartuta.

b) 4.2. Kultura: ezagutza gordetzeko eta transmititzeko da.

Mota hauetan azpibanatzen da:

4.2.1. Kultura-informazioa (museoak, liburutegiak, artxibategiak, etab).

4.2.2. Izadiaren erakusketa (lorategi botanikoak, etab.).

Zehaztapen partikularrak: Oso-osorik erabilera horretarako diren eraikinetan instalatu ahal izango dira.

Etxebizitzetarako diren eraikinetan, behe-solairua eta lehen solairua erabil daitezke kultura-, elkarte- eta klub-jardueretarako, baldin eta aparteko sarbide bat badago gainerako solairuetara heltzeko, eta, betiere, jarduerak horiek ez badira ikuskizunak.

Lehenagotik dauden eraikinek jarraitu ahal izango dute beren horretan, deskribatutako baldintzak bete gabe ere; aitzitik, eraikin horiei ordezte-lanak edo ordeztzeko birgaitze-lanak egiten bazaizkie, baldintza horiek bete egin beharko dira.

c) 4.3. Ikuskizunak eta jolasak: aisia aberasgarria eta jolasak sustatzeko egiten diren jarduerak dira; kultura-jarduerak, batik bat.

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.

Determinaciones Particulares: Se desarrollará obligatoriamente en Suelo Industrial.

c) 3.3. Almacén y comercio: actividades de almacenamiento y comercio.

Determinaciones Particulares: Se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales.

En los edificios destinados a viviendas, su uso se limitará exclusivamente a las plantas bajas con acceso directo desde la calle.

En los sótanos, podrán establecerse trasteros de las viviendas o almacenes vinculados única y exclusivamente al comercio o servicio ubicado en la planta baja inmediatamente superior.

Quedan prohibidos dentro del ámbito señalado, los almacenes que por las características de los productos almacenados o por su gran entidad, puedan generar sensibles aumentos del tráfico rodado en aquel ámbito.

Artículo 109.—*Equipamiento*

1. Se denomina uso de equipamiento las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 4.1. Enseñanza: Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

Determinaciones Particulares: En la memoria y en la documentación gráfica se señalan los edificios destinados a este uso.

No se considerará un centro de estudios cuando las clases impartidas se lleven a cabo en el propio domicilio de quien las imparte y el número de alumnos por grupo sea inferior a 6. En este supuesto, se considerará a todos los efectos como una vivienda.

Si el número de alumnos por grupo es superior a 6, tendrá la consideración de centro de estudios. Este uso solo se permitirá en plantas bajas y primeras, debiendo tener accesos independientes al resto del inmueble y dimensiones adecuadas a la superficie de la instalación y el número de usuarios previsto.

b) 4.2. Cultural: Comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

Se subdivide en las clases siguientes:

4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc).

4.2.2. Exhibición de la naturaleza (jardines botánicos, etc.).

Determinaciones Particulares: Podrán instalarse en edificios destinados por completo a tal uso.

En edificios destinados a viviendas, se admite el uso cultural, asociativo y de Clubs recreativos en planta baja y en planta primera con acceso independiente al del resto del edificio, siempre que no puedan ser considerados como espectáculos.

Podrán mantener su situación los actuales que incumplan las condiciones descritas; sin embargo, deberán ajustarse a ellas en las operaciones de sustitución del edificio o de rehabilitación que adquieran el carácter de sustitución.

c) 4.3. Espectáculos y Recreativo: Comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

Sailkapenaren hirugarren mailan, mota hauek bereizten dira:

4.3.1. Parte hartzeko dibertimenduzko jarduerak (barrakak, jolas-parkeak, etab.)

4.3.2. Parte-hartzerik gabeko dibertimenduzko jarduerak (ikuskizunak).

Zehaztapen partikularrak: Udal-ordenantzetan edo haiek aldatu edo osatzen dituzten edozein arauditan ezarritakoa bete behar dute.

d) 4.4. Osasuna: anbulatorioan nahiz ospitalean ematen diren osasun-laguntza eta zerbitzu kirurgikoak. Langela profesionaletan ematen direnak hemendik kanpo gelditzen dira.

Zehaztapen partikularrak: Udal Ordenantzen xedapen orokorrak beteko dira.

Memorian eta dokumentazio grafikoan adierazten da zer eraikin diren horretarako.

Nagusiki etxebizitzetarako diren eraikinetako behe-solairu eta lehen solairuei eman ahal izango zaie erabilera hori, jarduerak 200 m² baino gehiagoko azalera hartzen badute eta goiko solairuetarako aparteko sarbide bat badago. Etxebizitez osatutako solairuetan, edozeinetan, kontsultategi partikularrak bakarrik daude baimenduta, eta langela profesionalen antzekoak izan behar dute, 100 m² baino gehiagoko azalera hartu gabe.

Behe-solairuetan, jar daitezke etxe-abereentzako albaitaritzakontsultategiak.

e) 4.5. Laguntza: laguntza hau ez da osasun-alorrekoa, bereziki, eta gizarte-zerbitzuen bidez ematen zaio jendeari.

Zehaztapen partikularrak: Udal Ordenantzetako xedapen orokorrak beteko dituzte.

Memorian eta dokumentazio grafikoan adierazten da zer eraikin erabili behar diren horretarako.

Etxebizitzetarako eraikinetan onartzen da erabilera hau, muga hauekin:

a) Zahar-etxea bada, etxebizitzaren gela-kopuruari eta azalerari dagozkion bezainbeste okupatzaile izango ditu.

b) 10 ohe baino gehiagoko zahar-etxeak beste eraikin batzuetan jarri beharko dira, etxebizitzetarako eraikinetatik aparte.

c) Erretreta-klubak jarri ahal izango dira propio horretarako diren edo, bestela, etxebizitzetarako eraikinen behe-solairu edo lehen solairuetan, baldin eta eraikinerako aparteko sarbidea badute eta neurri egokikoak badira instalazioaren azalera eta aurreikusitako erabiltzaile-kopurua kontuan hartuta.

d) Haurtzaindegiak propio horretarako egindako eraikinetan jarriko dira, edo, bestela, etxebizitzetarako eraikinen behe-solairu edo lehen solairuetan, baldin eta eraikinerako aparteko sarbidea badute eta neurri egokikoak badira instalazioaren azalera eta aurreikusitako erabiltzaile-kopurua kontuan hartuta.

f) 4.6. Kirola: Herritarrek kirola egiteko eta kultura fisikoa garatzeko egiten diren instalazioak.

Zehaztapen partikularrak: Udal-ordenantzetan xedatutakoa bete dute.

Memorian eta dokumentazio grafikoan adierazten da zer eraikin erabiliko diren horretarako.

Eraikin osoak edo etxebizitzetarako eraikinen behe-solairuak erabil daitezke jarduera horietarako, ikuskizun publikotzat jo badaitzke izan ezik.

g) 4.7. Erljioa: Hainbat eratako gurtzak egiten dira.

Zehaztapen partikularrak: Dokumentazio grafikoan adierazten da zer eraikin diren erabilera jakin honetarako.

Etxebizitzetarako eraikinetan, onartzen da erlijio-erabilpena, aurreko artikuluan adierazitako baldintzak betez gero.

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).

Determinaciones Particulares: Se ajustarán a lo dispuesto con carácter general por las Ordenanzas Municipales, o cualquier normativa que los modifique o complemente.

d) 4.4. Sanitarias: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

Determinaciones Particulares: Se ajustará a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas Municipales.

En la memoria y documentación gráfica se señalan los edificios destinados a este uso.

En edificios destinados principalmente a viviendas, podrá desarrollarse este uso en plantas bajas y primeras, cuando la superficie de dichas actividades supere los 200,00 m² tendrán siempre que tengan acceso independiente al resto del edificio; En plantas de pisos se permitirá únicamente consultorios particulares, en cualquier planta, con carácter similar al de despachos profesionales con una superficie máxima de 100,00 m².

Se permite en plantas bajas los consultorios veterinarios para animales domésticos.

e) 4.5. Asistencial: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Determinaciones Particulares: Se ajustará a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas Municipales.

En la memoria y documentación gráfica se señalan los edificios destinados a este uso.

Se admite este uso en los edificios destinados a viviendas con las siguientes limitaciones:

a) En el supuesto de residencias de ancianos, el número de ocupantes será el mismo que corresponda a las piezas y superficie de la vivienda de que se trate.

b) Las residencias de ancianos con número de camas superior a 10, deberán instalarse en edificios independientes a los edificios destinados a viviendas.

c) En el caso de Clubes de jubilados, podrán disponerse en edificios destinados a tal fin o en las plantas bajas o primeras de los edificios destinados a vivienda, siempre que cuenten con acceso independiente del resto del inmueble y de dimensiones adecuadas a la superficie de la instalación y número de usuarios previsto.

d) Las guarderías infantiles se ubicarán en edificios destinados a tal fin o en las plantas bajas o primeras de los edificios destinados a vivienda, siempre que cuenten con acceso independiente del resto del inmueble y de dimensiones adecuadas a la superficie de la instalación y número de usuarios previsto.

f) 4.6. Deportivo: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

Determinaciones Particulares: Se ajustará a lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales.

En la memoria y documentación gráfica se señalan los edificios destinados a este uso.

Se permite en edificios completos o en las plantas bajas de los edificios de viviendas, siempre que no pueda ser considerado como espectáculo público.

g) 4.7. Religioso: Comprende la celebración de los diferentes cultos.

Determinaciones Particulares: Se determina en la documentación gráfica, los edificios destinados a este uso específico.

En edificios de viviendas, se admite el uso religioso con las mismas condiciones que en el artículo anterior.

h) 4.8. Administrazioa: erakunde publikoen administrazio-jarduerak, beren eskumenen arabera eman behar dituzten zerbitzuekin lotutakoak.

Zehaztapen partikularrak: Eraikin oso bat erabil daiteke, edo bulegoetarako baimentzen diren tokien antzeko baldintzetan dagoen bat, bestela.

Memorian eta dokumentazio grafikoan adierazten da zer eraikin diren horretarako.

i) 4.9. Herritarren babesa eta segurtasuna: ordena publikoari eusteko eta herritarrak babesteko jarduerak.

j) 4.10. Hiri-zerbitzuak: Hiriko zerbitzu publikoen hirigintza-zuzkidurarako beharrei erantzuteko jarduerak (kotxe-tokiak, hiltegiak, hornidura-azokak, etab.).

Zehaztapen partikularrak: Udal-ordenantzetao xedapen orokorrak beteko dituzte.

k) 4.11. Hileta-zerbitzuak: lurperatzeekin lotutako jarduerak, albo batera utzita giza nahiz animalia-gorpuen errausketa eta horren zerbitzu osagarriak.

3. Izadiaren erakusketarako kultura-ekipamendurako esparru publikoak eta parte hartzeko dibertimenduzko ekipamendurako esparru publikoak espazio librean sistema orokorraren parte izan gogoz dira.

110. artikulua.—*Hirugarren sektorea*

1. Jendeari zerbitzuak emateko helburuarekin egiten diren jarduerak osatzen dute hirugarren sektorea.

2. Espazioari buruzko xehetasunen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira erabileren sailkapeneko bigarren mailan:

a) 5.1. Bulegoak: batez ere, administrazio-zerbitzuak, zerbitzu teknikoak, finantzarioak, informatiboak eta abar emateko helburuz egiten diren hirugarren sektoreko jarduerak dira.

Zehaztapen partikularrak: Behe-solairuetan jar daitezke bulegoak, kaletik sarbide zuzena izanez gero, eta beste horrenbeste etxebizitzetarako eraikinen lehenengo solairuetan, sarbide propioa (eraikinaren gainerako zatirako sarbidetik berezia) izanez gero.

Etxebizitzetarako eraikinetako sotoa izan ezik gainerako solairu guztiak bulego profesioletarako erabil daitezke. Langelatarako azalera eraikiaren 100 m² erabili ahal izango da, gehienez. Hori neurtzeko orduan, etxebizitza/langela erabilera mistoa etxebizitza-erabileratzat hartuko da.

Profesional batek, lehendik dagoen etxebizitza bat hartuta (etxebizitza horrek jatorrizko erabilerara itzultzeko izan beharko lituzkeen baldintzak aldatu gabe), merkatuan pertsona bakarreko enpresatzat aritzeko egiten duen jarduerari deritza langela.

Bulego, berriz, sozietate anonimo, sozietate mugatu, kooperatiba, lan-sozietate edo beste izaeraren bateko enpresa bateko administrazio-teknikariek edo kudeatzaileak hartzen duten tokiari deritza. Eta bulego-eremu esaten zaio etxebizitza-eremutik erabat bereizten duten instalazio batzuen bitartez bulego izateko egokitutako eremuari. Ez da onartzen eraikin bat oso-osorik horretarako hartzea.

b) 5.2. Merkataritza. Txikizkako salmentaren bidez jendea salgaiz hornitzeko (lokaletan bertan kontsumitzeko jan-edanak) edo partikularrei zerbitzuak emateko egiten diren jarduerak.

Hirugarren mailan, mota hauen bereizten dira:

5.2.1. Elikagaiez bestelako salgaien merkataritza.

5.2.2. Elikagaien merkataritza.

5.2.3. Ostalaritza (lokaletan kontsumitzeko jan-edanen salmenta)

Zehaztapen partikularrak: Erabilera hau arautu ahal izango da dagokion udal-ordenantzaren bitartez. Hori gertatu artean, atal honek behin-behineko balioa izango du.

Nagusiki bizitegirako erabiltzen eraikinetako behe-solairuan gartuko da.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

Determinaciones Particulares: Se permite en el edificio completo, o en similar situación que la permitida para las oficinas.

En la memoria y documentación gráfica se señalan los edificios destinados a este uso.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a 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.)

Determinaciones Particulares: Se ajustará a lo dispuesto con carácter general en las Ordenanzas Municipales.

k) 4.11. Funerarios: actividades relacionadas con el enterramiento excluyendo la cremación de cadáveres de personas o animales y sus servicios complementarios.

3. Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

Artículo 110.—*Terciario*

1. Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a) 5.1. Oficinas: Que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

Determinaciones Particulares: Se admite el uso de oficinas en plantas bajas con acceso directo desde la calle y primeras de edificios destinados a viviendas, cuando el acceso se realice de forma exclusiva e independiente al del resto del edificio.

En el resto de plantas, excluida la de sótano de edificios de vivienda, se admite el uso de despachos profesionales. El límite de ocupación con el uso de despachos será de 100,00 m² de superficie construida. A estos efectos, el uso mixto de vivienda y despacho tendrá la consideración de vivienda.

Se entiende por despacho la actividad de un profesional que ocupando una vivienda existente (sin dejar de perder ésta sus condiciones para poder retornar a su uso original), actúa mercantilmente como una empresa unipersonal.

Se entiende por oficina el espacio ocupado por el personal administrativo técnico o gestor de una empresa constituida como sociedad anónima, limitada, cooperativa, laboral, etc. Se entiende como espacio de oficina aquel que se acondiciona para tal fin dotándose de una serie de instalaciones que le diferencian claramente del espacio de vivienda. No se admite la utilización completa de un edificio para este uso.

b) 5.2. Comercio. actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel:

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).

Determinaciones Particulares: Este uso se podrá regular a través de la correspondiente Ordenanza Municipal. Hasta que esto suceda, el presente apartado tendrá carácter transitorio.

Se desarrollará en la Planta Baja de los edificios con uso principal residencial.

Udalak, ikusten badu gune historikoa birgaitzeko helburura begira mesedegarria izan daitekeela, onartu ahal izango du etxebizitzetarako eraikinen lehen solairua merkataritzarako eta zerbitzuetarako erabiltzea, baina, horretarako, solairu horrek sarbide zuzena izan behar du kaletik, eraikinaren sarbide nagusitik berezia.

Ostalaritzako establezimenduak eta baliokideak arautzeko udal-ordenantzak sailkapen hau egingo du:

- I. multzoa: sukalderik ez duten edo txiki bat duten —lau metro koadro (4 m²) baino azalera erabilgarri txikiagokoa— ostatuak, tabernak, kafetegiak eta antzekoak.
- II. multzoa: Kafetegiak eta jatetxeak, era guztietakoak, eta elkarteetako (txokoak, elkarte gastronomikoak, alderdi politikoen egoitzak, elkarteak) jatetxe-zerbitzuak.
- III. multzoa: Taberna bereziak, A eta B kategorietakoak (pubak, taberna-diskotekak, whiskitegiak, klubak eta antzekoak).
- IV. multzoa: Dantzarako eta jan-edanerako aukera ematen duten lokalak: Diskotekak, gazteen aretoak, dantzalekuak (ikuskitunak izan nahiz ez izan), ikuskizunak eskaintzen dituzten jatetxeak, music-hallk, kafe-teatroak eta antzekoak.
- V. taldea: Aurreko multzo horietako establezimenduak, baina beste jarduera nagusi baten (hotelak, hotel-apartamentuak, kiroldegi itxiak, zinema-aretoak eta antzokiak, bingoak, kasinoak eta antzekoak) osagarritzat jarritakoak.
- VI. taldea: Aldi baterako eta behin-behineko jarduerak, hala nola azoketako txabolak, zirkuetako taberna-, kafetegi- eta jatetxe-zerbitzuak eta data jakin batzuetako jaietako barrak, txosnak eta agertokiak.

c) 5.3. Ostalaritza jendeari denboraldi baterako lotarako tokia emateko jarduerak.

- 5.3.1. Hotelak eta apartamendu-hotelak.
- 5.3.2. Turismo-kanpalekuak edo campingak.
- 5.3.3. Landa-turismoa.
- 5.3.4. Landetxeak.

Zehaztapen partikularrak: Hotelak, pentsioak, aterpetxeak eta halakoak ipini eta ustia daitezke oso-osorik halakoetarako diren eraikinetan.

Landa-turismoa baimenduta dago lurzoru urbanizazinean.

Nagusiki etxebizitzetarako diren eraikinetan, 10 gelako hotel-pentsio txikiak ere ipini eta ustia daitezke, eta etxebizitza-erabileratzat hartuko da hori (etxebizitzetarako eraikintzat joko da berdin-berdin).

111. artikulua.—Bizitegia

1. Jendeari bizitoki egonkor bat eman ohi dioten jarduerari deritze bizitegi-erabilera.

2. Espazioari buruzko xehetasunen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira:

6.1. Dentsitate txikiko etxebizitza. Nukleo bat (familia-nukleotzat har daitekeena) osatzen duen jendearen bizitoki izateko eraikitako etxe libre da. Etxebizitza bakoitzak sarbide berezi bana izango du, eta eraikinaren gehieneko altuera Behe-s. + 1 + atikoa izango da.

Antolaketaren eta eraikuntza-motaren arabera, mota hauek bereizten dira:

- 6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza: etxebizitza bakar bat eraikitzen denean.
- 6.1.2. Bi bizitzako etxea: eraikin berean bi etxebizitza egiten direnean.
- 6.1.3. Etxebizitza atxikia: eraikin berean 3tik 6 etxebizitzara bitartean egiten direnean.

6.2. Etxebizitza multzokatua: eraikin berean sarbide komuneko etxebizitza libre asko egiten direnean, eta partzela horizontalean banandu beharra dagoenean.

Cuando entienda que ello redunde en beneficio del objetivo rehabilitador integral que se persigue para el Casco Histórico, el Ayuntamiento podrá aprobar usos comerciales y de servicios en las plantas primeras de los edificios destinados a viviendas, siempre que cuenten con acceso directo desde la calle independiente del resto del edificio.

La Ordenanza Municipal Reguladora de los establecimientos de Hostelería y Asimilados, clasificará los grupos siguientes:

- Grupo I: Tabernas, Bares, Cafés y similares en los que la cocina, caso de existir, tenga una superficie útil inferior a cuatro metros cuadrados (4 m²).
- Grupo II: Cafeterías y Restaurantes, en todas sus categorías, servicios de Restauración en Sociedades e Instituciones (Txokos, Sociedades Gastronómicas, Sedes de Grupos Políticos, Asociaciones).
- Grupo III: Bares especiales, categoría A y B (Pub, Disco-Bar, Whiskería, Clubs y similares).
- Grupo IV: Aquellos locales en los que se puede bailar y consumir (Discotecas, Salas de Juventud, Salas de Fiestas, con o sin espectáculos, Restauración con Espectáculo, Music-Hall, Café-Teatro y similares).
- Grupo V: Establecimientos de cualquiera de los grupos anteriores que se desarrollan como complementarias de otra actividad principal, Hoteles, Hotel-apartamento, Instalaciones Deportivas cerradas, Cines y Teatros, Bingos, Casinos y similares.
- Grupo VI: Se encuadran las actividades temporales y provisionales tales como, casetas de feria, servicios de bar, café y restaurante en circos y barras, txoznas, organización de espectáculos y festejos en fechas determinadas.

c) 5.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

- 5.3.1. Hoteles y Apartahoteles.
- 5.3.2. Campamentos de turismo o campings.
- 5.3.3. Agroturismo.
- 5.3.4. Casas Rurales.

Determinaciones Particulares: Se permite la instalación y explotación de hoteles, pensiones, albergues, etc., en edificios destinados por completo a este fin.

Se permite el Agroturismo en el Suelo no Urbanizable.

En edificios destinados principalmente a vivienda, se permitirá la instalación y explotación de pequeños hoteles-pensiones de hasta 10 habitaciones, equipándose este uso al de vivienda a efectos de su consideración como edificio de vivienda.

Artículo 111.—Residencial

1. Se denomina uso residencial las actividades tendentes a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

6.1. Vivienda de baja densidad: Comprende la residencia libre destinada al alojamiento de personas que configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar con entrada independiente para cada vivienda y una altura máxima de PB + 1 + ático.

Según su organización y tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

- 6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando se edifica una sola vivienda.
- 6.1.2. Vivienda bifamiliar, cuando se edifican dos viviendas en el mismo edificio.
- 6.1.3. Vivienda adosada, cuando se edifican entre 3 y un máximo de 6 viviendas en el mismo edificio.

6.2. Vivienda colectiva, cuando en el mismo edificio se edifican varias viviendas libres con acceso común y sea necesaria la división horizontal de la parcela.

6.3. Babes Publikoaren Araubidepeko etxebizitza. Dagokion araudi sektorialaren arabera babes publikoa jasotzen duen etxebizitza.

6.4. Zuzkidurazko ostatuak. (2/2006 legearen gainean).

Zehaztapen partikularrak: P.09 planoan, bizitegi-eraikin sailkapenik ez duten eraikinei izan ezik, nabarmendutako eremu guztiari eman dakioke erabilera hori, eremu bakoitzerako baimentzen diren baldintzak eta motak errespetatuta, betiere.

Oin berriko eraikina egiteko, aurrekoa ordeztzeko edo osorik birgaitzeko lanei dagokienez, etxebizitzaren programak eta ezaugarriak (gutxieneko neurriak, altuerak, argiztapena, zerbitzuak eta instalazioak) bat etorri beharko dute babes ofizialeko etxebizitzari buruzko indarreko araudiarekin (2002ko abenduaren 30ekoa) eta Eraikuntzaren Kode Teknikoarekin.

Lehendik dauden etxebizitzek, ordea, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskineko bizigarritasun-baldintzak beteiko dituzte.

112. artikulua.—Behe-solairuko etxebizitzaren erabilera eta eraikineko etxebizitza-kopurua areagotzea

Udalak arautuko du ordenantza bidez behe-solairuko etxebizitza zertarako erabili ahal izango den eta eraikineko etxebizitza-kopurua nola areagotu daitekeen.

A) Behin-behinean, onargarria izango da gune historikoan behe-solairua etxebizitza gisa erabiltzea, baldin eta gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen baditu (abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskina) eta sarbidea karrera barneko espazio komunetan badu. Etxebizitzak fatxada nagusi batera behintzat eman behar du. Etxebizitzaren sestra ez da kanpoko sestarak baino txikiagoa izango.

Behin-behineko neurri gisa, gune historikoko edozein eraikuntza-unitatetan dagoen etxebizitza-kopurua areagotu ahal izango da behe-solairuan edo goiko solairuetan etxe gehiago eraikiz. 60 m² baino azalera txikiagoko etxebizitzak egiterik ez dago. Etxebizitza baten barruan, bizitzeko egokiak diren geletatik (egongela edo logela) batek, gutxienez, argia jaso behar du kaletik edo kanpotik (baina ez lubaki batetik, 80 metro baino gutxiagoko patio batetik edo estalkiko isurialde trianguluarretik).

Dena dela, baldintza hauek bete beharko dira beti:

1. Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria. 60m².
2. Eraikina osatzen duen etxebizitza-multzoaren batez besteko azalera erabilgarria. 60m².
3. Eraikin osorako konponbide arkitektoniko bat aurkeztu beharko da, jabeen erkidegoak onetsitakoa. Etxebizitza berrietarako sarbidea elementu komunetatik (eskaileratik edo karreratik) zuzenean egingo da.
4. Plan Orokor honetan gehieneko etxebizitza-kopuru bat ezarri zaien egikaritze-unitateetan, ezin izango da etxebizitza-kopurua areagotu.

B) Gainerako bizitegirako hiri-lurzoruan, behe-solairurako etxebizitzaren erabilera eta eraikineko etxebizitza-kopurua areagotzea onartuko da kasuari dagokion ordenantzan zehazten diren baldintzetan. Behin-behineko onarpena baldintza hauetan emango zaio:

- Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako 2002ko abenduaren 30ean ezarritako diseinuari buruzko ordenantzak beteiko dira; salbuespen bakarra da fatxadan sareto bat jarri ahal izango dela sukaldeko kearen erauzketa aktibatutarako, leihoen edozein bao erabilgarritatik 1 metro baino gehiagora, betiere.
- Ateratzen diren etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 60 m² izango da.
- Etxebizitza bakoitzerako sarrera karreratik edo eskailerako espazio komunetatik egingo da.
- Eraikin osorako loteslea izango den konponbide arkitektoniko bat aurkeztu beharko da, jabeen erkidegoak onetsitakoa.
- Etxebizitza-kopurua ezin izango da areagotu gehieneko etxebizitza-kopuru bat ezarrita duten egikaritze-unitateetan, ez eta Ciudad Jardín auzoko partzeletan ere, berariazko baimenik izan ezean.

6.3. Vivienda en Régimen de Protección Pública. Comprende los casos de vivienda acogida a cualquier tipo de protección pública en función de la normativa sectorial correspondiente.

6.4. Alojamientos Dotacionales. (S/ Ley 2/2.006).

Determinaciones Particulares: Su uso se permite en todo el ámbito señalado en el Plano P.09, excepto en los edificios no calificados como Residenciales, dentro de las condiciones y tipología permitida para cada zona.

En los casos de Nueva Planta, Sustitución o Rehabilitación Integral, las condiciones de las viviendas en cuanto a programa y dimensiones mínimas, alturas, iluminación, servicios e instalaciones, se ajustarán a lo que se especifica en la vigente normativa de V.P.O. (orden de 30 de diciembre de 2002) y Código Técnico de la Edificación.

Las viviendas existentes cumplirán, en cualquier caso, las condiciones de habitabilidad del Anexo IV, Decreto 317/2.002 de 30 de diciembre.

Artículo 112.—Uso de vivienda en planta baja e incremento de viviendas en el edificio

El Ayuntamiento a través de Ordenanza, regulará el uso de vivienda en planta baja y el incremento de viviendas en el edificio.

A) Con carácter provisional, se admitirá la vivienda en Planta Baja en el área del Casco Histórico siempre que cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad (Anexo IV Decreto 317/2002 de 30 de diciembre) y su acceso se realice a partir de los espacios interiores comunes de portal. La vivienda debe tener frente, por lo menos, a una fachada principal. La rasante correspondiente de las viviendas, no estará por debajo de las rasantes exteriores.

Se admitirá con carácter provisional en Planta Baja o superiores, el incremento del número existente de viviendas sobre cualquier Unidad Edificatoria del Casco Histórico. No se podrán originar viviendas de superficie inferior a 60m² útiles, y por lo menos, que uno de los espacios habitables de estar o dormitorio, reciba iluminación desde una calle o espacio exterior, que no sea carcaza, patio inferior a 80m² o faldón de cubierta.

En todo caso, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Superficie útil mínima de vivienda: 60,00 m².
2. Superficie media útil del conjunto de las viviendas que integran el edificio. 60,00 m².
3. Deberá presentarse una solución arquitectónica vinculante para el conjunto del edificio aprobada por la Comunidad de Propietarios. El acceso a las nuevas viviendas se realizará directamente desde elementos comunes de escalera o portal.
4. El incremento de viviendas no podrá producirse sobre Unidades de Ejecución, para las que en el presente Plan General se haya establecido un límite máximo de viviendas.

B) En el resto del Suelo Urbano Residencial, se admitirá el uso de vivienda en Planta Baja y el incremento de viviendas en el edificio en las condiciones que establezca la correspondiente ordenanza. Con carácter provisional se admitirá en las condiciones siguientes:

- Se cumplirán las Ordenanzas de Diseño establecidas en la Orden de 30 de diciembre de 2.002 para viviendas de V.P.O., con la salvedad de que la extracción activada de humos de cocina podrá realizarse a través de una rejilla en fachada, a una distancia mayor de 1,00 metro respecto de cualquier hueco practicable en ventana.
- La superficie útil mínima de viviendas resultantes será de 60,00 m².
- El acceso a cada unidad de vivienda se realizará desde el portal o espacios comunes de escalera.
- Deberá presentarse una solución arquitectónica vinculante para el conjunto del edificio, aprobada por la Comunidad de Propietarios.
- El incremento de viviendas no puede producirse sobre Unidades de Ejecución, en las que se haya establecido un límite máximo de viviendas, ni en las parcelas de Ciudad Jardín no expresamente autorizadas.

113. artikulua.—Eremu libreak

1. Eremu librean erabileraz hitz egiten da zuhaitzi eta lorategiak dauden lurretan jarduerak egiten direnean herritarren osasuna, atsedena eta aisia bermatzeko, hiri-espazioen ingurumen-baldintzak hobetzeko, ibilgailuen zirkulaziorako errepideak babestu eta hobetzeko, haur-jolasak garatzeko eta, oro har, herriaren baldintza estetikoak hobetzeko.

2. Espazioari buruzko xehetasunak emateko, mota hauek bereizten dira:

a) 7.1. Hiri inguruko parkea: kanpoko espazio honetan basoa sartu da eta beste egokitzapen batzuk egin dira herritarrek goza dezaten eta izadira hurbil daitezzen.

b) 7.2. Hiriko parkea: aisiarako eta atsedenerako aukera emateko eta hiri-ingurunearen osasungarritasuna eta ingurumen-kalitatea hobetzeko zuzkidurak biltzen ditu, batez ere.

c) 7.3. Lorategia: urbanizatutako lorategi-espazio txiki hauek herritarren gozamenerako eta atsedenerako, inguruaren kalitate estetikoak apaintzeko eta hobetzeko, ingurumena babesteko eta bideen osagarri izateko balio dute.

d) 7.4. Oinezkoentzako eremuak: espazio urbanizatu hauean, eremu zolatuak gailentzen zaizkie lorategi-espazioei.

3. Kalifikazio globaleko eta kalifikazio xehatuko planoetan berariaz nabarmendutako jabetza eta erabilera publikoko eremu libre-ek baino ez dute osatuko espazio librean sistema orokorra eta tokikoa.

114. artikulua.—Espazio librean sistema orokorra eta tokikoari atxikitako lorategi-espazioetan baimentzen diren instalazioak eta eraikuntzak**Sistema Orokorra**

1. Espazio Librean Sistema Orokorrari atxikitako jabetza eta erabilera publikoko hiriko eta hiri-inguruko parkeetan, espazio librean erabilerarekin eta aire zabaleko kirolekin lotura zuzena duten eraikuntzak baino ez dira onartuko sestraren gainean, eta debekatuta daude erabilera kulturalerako eta dibertimendurako eraikinak.

2. Instalazio hauetarako gehieneko parametroak eremu horietarako arau partikularretan datoz xehatuta.

3. Dena dela, aurreko paragrafoko a) atalean aipatutako eraikuntza eta instalazioak albo batera utzita, Sistema Orokorra osatuko duten elementuen azalera totalak hirigintza-legedian xedatzen diren gutxienezko estandarrak bete beharko ditu.

Tokiko Sistema

1. Espazio Librean Sistema Lokalari atxikitako lorategi-espazioetan baimenduta daude aurreko ataleko 1. paragrafoan aipatutako eraikin eta instalazioak.

2. Dena dela, aurreko ataleko 1. paragrafoan aipatutako eraikinen azalera albo batera utzita, Tokiko Sistema osatzen duten gainerako elementuen azalera totalak hirigintza-legedian xedatzen diren gutxienezko estandarrak bete beharko ditu.

115. artikulua.—Komunikabideak, garraioak eta aparkalekuak

1. Komunikabideen eta garraioak erabilera deritze jendea eta ibilgailuak mugitzeko eta aparkatzeko jardueri.

2. Espazioari buruzko xehetasunak emateko, mota hauek bereizten dira:

a) 8.1. Bideak: jendea eta salgaiak errepidez errazago garraiatzeko egiten diren jarduerak.

Azpimota hauek bereizten dira:

8.1.1. Errepideak. Bizkaiko Foru Aldundiak hala katalogatutako bide publikoak.

Artículo 113.—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.

Artículo 114.—Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al sistema general y local de espacios libres**Sistema General**

1. En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, las únicas construcciones admisibles sobre rasante serán las directamente vinculadas al uso de espacios libres y deportivo al aire libre, prohibiéndose las construcciones vinculadas a los usos cultural y recreativo.

2. Los parámetros máximos para estas instalaciones se pormenorizan en las Normas Particulares para dichas zonas.

3. En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el apartado a) del párrafo anterior, deberá cumplir los estándares mínimos exigidos en la legislación urbanística.

Sistema Local

1. En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1.º del apartado anterior.

2. En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, del apartado anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en la Legislación Urbanística.

Artículo 115.—Comunicaciones, transportes y aparcamientos

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 de estos.

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 Bizkaia.

8.1.2. Landa-bideak: Bizkaiko landa-bideak erabiltzeko, gordezeko eta zaintzeko araudian xedatutakoa betez Bizkaiko Foru Aldundiaren Landa Bideen Erregistroan dauden bide publikoak.

8.1.3. Baso-bideak: aurreko puntuan aipatu ez diren gainetako bide guztiak.

8.1.4. Herriko kaleak: errepidetzat jotzen ez diren herriko bide publikoak eta lur gaineko aparkaleku publikoak.

8.1.5. Oinezkoentzako kaleak: jendearen zirkulaziorako bideak. Erabilera mistoko (ibilgailuak eta oinezkoak) eremuak ere hemen sartzen dira, oinezkoek erabateko lehentasuna baitute haietan.

8.1.6. Zerbitzu-bideak eta bide pribatuak.

8.1.7. Jendea eta salgaiak garraiatzeko terminalak.

8.1.8. Ibilgailuen aparkalekuak, lur gainekoak izan ezik.

Aparkalekuen zehaztapen partikularrak.

Eskuarki, aparkalekua edo garajea sotoko solairuetan egingo da.

Udalak onartu ahal izango du, salbuespen gisa eta oinezkoen zirkulazioa ez eragoztekotan, garajeak behe-solairuko lokaletan jartzea, baldin eta gutxienez hiru (3) ibilgailuentzako tokia ematen badute sarbide bakar bat eginda eta fatxadaren baten eritmoak aldatu gabe.

Lehendik dauden garajeek ez badituzte baldintza horiek betetzen, garaje onargarriak baina plangintzarekin bat ez datozenak izango dira.

Udalak hiri-lurzoru osoan ezarri ahal izango du araubide murriztu bat zama-lanetarako sarbideetarako, bai eta laguntza- eta larrialdi-ibilgailuen sarbideetarako ere.

Ibilgailuen aparkaleku estaliek babes ofizialeko etxebizitzaren araudiak era horretako instalazioei eskatzen dizkien diseinu- eta kalitate-baldintzak bete beharko dituzte. Era berean, Eusko Jaurlaritzaren 171/85 Dekretuan eta Eusko Jaurlaritzaren Energia eta Meatzegeiak alorraren zuzendariak 2006ko apirilaren 27an emandako ebazpenean jasota dauden zehaztapenei lotuko zaizkie.

116. artikulua.—Oinarrizko azpiegiturak

1. Azpiegiturei eta gizarte-hedabideei lotutako zerbitzuak emateko jardueri deritze oinarrizko azpiegituren erabilera.

2. Espazioari buruzko xehetasunak emateko, mota hauek bereizten dira:

a) 9.1. Zerbitzuen sareak eta instalazio teknikoak: azpiegiturei lotutako zerbitzuak emateko erabiltzen diren lurak dira.

Mota hauek daude:

9.1.1. Ur-hornidura: Etxean, industrian edo beste edozein lekutan erabiliko den ura ponpatu, garraiatu eta tratatzeko lurak dira, eta azpimota hauek daude:

9.1.2. Energia elektrikoaren hornikuntza: energia elektrikoa ekoizteko zentralak, garraio- eta banaketa-sareak, azpiestazio transformatzaileak eta instalazio osagarriak hartzen dituzten lurak dira.

9.1.3. Isurpen likidoen tratamendua: hondakin likidoak biltzeko eta garraiatzeko elementuak eta araztegiak hartzen dituzten lurak dira.

9.1.4. Isuri solidoen tratamendua eta deuseztatzea: hondakin solidoen zabortegeak eta tratamendu-instalazioak hartzen dituzten lurak dira.

9.1.5. Gas-hornikuntza: Gas-zentralak eta -biltegiak eta banaketa-sareak hartzen ditu.

9.1.6. Petrolio-bideak: petrolioa eta deribatuak garraiatzeko sareak hartzen dituzten lurak dira.

b) 9.2. Gizarte-hedabideak. uhinen, kableen eta beste sistema batzuen bitartez funtzionatzen duten hedabide-zerbitzuei lotutako instalazio teknikoak hartzen dituzten lurak dira.

8.1.2. Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Diputación Foral de Bizkaia, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación u vigilancia de caminos rurales de Bizkaia.

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 al tráfico de personas. Incluye las áreas de uso mixto (rodado-peatonal), en las que el peatón tendrá preferencia total.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Aparcamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

Determinaciones Particulares para los Aparcamientos.

En general, el uso de aparcamiento o garaje se desarrollará en las plantas de sótano.

Excepcionalmente y siempre que no suponga un obstáculo para el tránsito peatonal, el Ayuntamiento podrá admitir locales destinados a garaje, en Planta Baja, siempre que sin alterar los ritmos de huecos de fachada, a través de un único acceso, puedan albergar un mínimo de tres (3) vehículos.

Los garajes existentes que incumplan estas condiciones, se consideran tolerados pero disconformes con el planeamiento.

El Ayuntamiento podrá establecer en todo el ámbito del Suelo Urbano, un régimen restringido de accesos para carga y descarga, así como para vehículos asistenciales y de urgencia.

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, y resolución de 27 de abril de 2.006 del Director de Energía y Minas del Gobierno Vasco.

Artículo 116.—Infraestructuras básicas

1. Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

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 y almacenamiento 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.

Zehaztapen partikularrak: Erlazionatutako sare eta instalazioek dagokien araudi sektorialak ezartzen dituen baldintza teknikoak bete-ko dituzte.

117. artikulua.—Zabortegeiak

1. Hondakin solidoak tratatu eta deuseztatu edo eraldatzeko egiten denari esaten zaio zabortege-erabilera. Zabortegeiak, beren ezaugarri bereziak direla eta, horretarako tolerantzia esplizitua duten lurzoru urbanizaezinezko eremuetan bakarrik jarri ahal izango da.

2. Xehetasunen ondorioetarako, mota hauek bereizten dira:

9.3.1. Industria-hondakin geldoetarako zabortegeia.

9.3.2. Eraikuntza-hondakin geldoetarako zabortegeia.

9.3.3. Etxeko hondakineterako zabortegeia.

9.3.4. Aurreko ataletan sartzen ez diren hondakineterako zabortegeia.

Zehaztapen partikularrak: Otxandioko udalerraren barruan, isurpen-jarduera guztiak, edozein eratakoak izanda ere, debekatuta daude.

ORDENANTZA ESPEZIFIKOAK

I. ERANSKINA

GUNE HISTORIKOARI ETA HIRIGUNEARI BURUZKO ORDENANTZA

1. EREMUA

1. artikulua.—Aplikazio-eremua

Otxandioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P. 11 planoan, «Kudeaketa eta egikaritze-unitateak» izenekoan, zedarriritu ageri diren eremuetan da aplikagarria ordenantza hau.

Aplikazio-eremu horretan sartzen dira Gune Historikoa —Monumentu Multzorearen Adierazpenean (abenduaren 5eko 508/1995 Dekretua eta 2006ko uztailaren 18ko Ebazpena) zedarritutako eremu ia osoarekin bat datorrena— eta Hirigunearen perimetroko eremua. Plan Orokorra indarrean dagoen bitartean, Gune Historikoa —eta Hirigunearen zati bat, hala balegokio— birgaitzeko plan berezi bat idaztea aurreikusten da, abenduaren 30eko ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 dekretuan xedatutakoari jarraiki.

Eremu horretako eraikinen fitxa-sorta ordenantza honen eranskinetan dago, agiri berezietan aurkeztua.

2. artikulua.—Indarraldia

Ordenantza hau behin-behinekoa Gune Historikoari dagokionez, eta Birgaitze Integratuko Plan Bereziak ordeztuko du, dago-kion esparruan tramitatu eta onartzen denean.

Etorkizuneko Plan Berezi horretatik kanpo gelditzen den hirigune-zatiari dagokionez, ordenantza honen indarraldia zehaztugabea izango da, harik eta aldatu edo berrikusten den arte.

3. artikulua.—Hirigintza-araudi orokorra

Plan Orokorreko hirigintza-araudi orokorra aplikaziozko araudi subsidiarioa izango da Gune Historikoan eta Hirigunean, ordenantza honek jorratzen ez dituen alderdi guztietan.

Hala, araudi subsidiario gisa aplikatzekoak izango dira Eraikuntzako, Hirigintzako eta Hirigintza, Arkitektura eta Arkeologia Ondarearen Babeserako Ordenantza Orokorrak (dokumentu honetan finkatutakoak).

Determinaciones Particulares: Las redes e instalaciones relacionadas, cumplirán las condiciones técnicas exigidas por la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 117.—Vertederos

1. Se denomina uso de vertedero al relativo al tratamiento y eliminación o transformación de residuos sólidos. Por su naturaleza, este tipo de uso solo podrá desarrollarse en las zonas del suelo no urbanizable con tolerancia explícita para ello.

2. A efectos de su pormenorización se distinguen las siguientes clases:

9.3.1. Vertedero para residuos industriales inertes.

9.3.2. Vertedero para residuos de construcción inertes.

9.3.3. Vertedero para residuos domésticos.

9.3.4. Vertedero para residuos no contemplados en los apartados anteriores.

Determinaciones Particulares: Todas las actividades de vertido, cualquiera que sea su género, quedan prohibidas en el término municipal de Otxandio.

ORDENANZAS ESPECÍFICAS

ANEXO I

ORDENANZA DEL CASCO HISTORICO Y CASCO URBANO

1. ÁMBITO

Artículo 1.—Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación en las zonas delimitadas de Casco Histórico y Casco Urbano del plano n.º P.11 del Plan General de Ordenación Urbana de Otxandio, con el título de «Gestión y Unidades de Ejecución»

El ámbito de aplicación está comprendido por la zona de Casco Histórico que coincide con la totalidad del área que se delimita en la Declaración de Conjunto Monumental (Decreto 508/1995 de 5 de diciembre y posterior Resolución de 18 de julio de 2.006) a la que se incorpora la zona perimetral de Casco Urbano, previéndose que en el Casco Histórico, y en su caso con la incorporación de alguna parte del Casco Urbano, se redacte durante la vigencia del Plan General, un Plan Especial de Rehabilitación de acuerdo con lo dispuesto en el decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Esta ordenanza incluye como anexo el conjunto de fichas de las edificaciones incluidas en su ámbito que se presenta en documentos independientes.

Artículo 2.—Vigencia

La presente Ordenanza tiene carácter transitorio en el Casco Histórico y será sustituida por la correspondiente del Plan Especial de Rehabilitación Integrada que deberá tramitarse y aprobarse en su ámbito.

Respecto al área de Casco Urbano no incluida en el futuro Plan Especial, tendrá vigencia indefinida hasta su modificación o revisión.

Artículo 3.—Normativa urbanística general

La normativa urbanística general del Plan General, será de aplicación subsidiaria en el Casco Histórico y Casco Urbano, en todos los aspectos no considerados en la presente Ordenanza.

Así con carácter subsidiario, serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Edificación, Urbanización y Protección del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Arqueológico. (Establecidas en el presente documento).

2. ERAIKUNTZA-BABESERAKO ARAUBIDEA

4. artikulua.—*Partzelen eta eraikinen kategoriak babesaren ondorio-etarako*

Gune Historikoko eta Hiriguneko eraikin eta partzelak lau kategoriatan banatzen dira (ikus P.15 plano, «Arkitektura- eta arkeologia-ondarea»):

- Babes bereziko eraikinak
- Babes ertaineko eraikinak
- Oinarrizko babeseko eraikinak
- Babesik gabeko eraikin eta partzelak

5. artikulua.—*Babes bereziko eraikinen araubidea*

Definizioa

Hauek jotzen dira babes berezia izan behar duten elementuak: bereziak direlako eta ohiz kanpoko balio arkitektoniko, artistiko, historiko edo kulturala dutelako monumentu-izaera aitortu zaien eta «kultura-ondasun kalifikatu» kategoria eman zaien eraikinak eta hiri-elementuak, bai eta kalifikazio hori jaso dezaketenak ere. Memorian eta dokumentazio grafikoan adierazitako babes bereziko eraikinak sartzen dira eremu honetan.

Babes bereziko eraikinen kategorian sartzen dira:

1. Otxandioko Gune Historikoko Monumentu Multzoaren Adierazpenean jasotako babes bereziko eraikinen zerrenda, 2006ko uztailaren 18ko ebazpenera egokituta.

2. Euskal Autonomia Erkidegoaren monumentu-kalifikazioa jaso dezaketen ondasun higiezin zerrenda.

Esku-hartze baimenduak

Plano eta fitxetan datozen babes bereziko eraikinetan, birgaitze zientifikoko eraikuntzarako esku-hartzeak (abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean dator definizioa) baino ezin izango dira egin, oro har, eta Kultura Sailaren txostena lortu ondoren, betiere. Era berean, etxearen bolumen-ezaugarriak eta oinarrizko lerrokadurak bere horretan utzi beharko dira, dagokion fitxan adierazitako berezitasunak bete beharko dira eta araudi honetan jasotako elementu desegokiak kendu egin beharko dira.

Esku-hartze horietan, eraikin bakoitzari dagokion fitxan agerzten diren zehaztasun xeheak eta Hirigintza, Arkitektura eta Arkeologia Ondareari buruzko Ordenantzen Babes Bereziko Araubidearen IV. Eranskinean —edo haren ordezkotako katalogo edo agirian— finkatutako xedapenak bete beharko dira.

6. artikulua.—*Babes ertaineko eraikinen araubidea*

Definizioa

Babes tipologiko ertaineko elementuak jotzen dira aurreko artikuluan sartzen ez diren arren Kultura Ondarearen Zuzendaritzak inbentariatuta dituen eta euskal kultura-ondarearen elementu integratzaileak diren eraikinak. Memorian eta dokumentazio grafikoan adierazitako babes ertaineko eraikinak sartzen dira eremu honetan.

Babes ertaineko eraikinen kategoria honetan sartzen dira

1. Otxandioko Gune Historikoko Monumentu Multzoaren Adierazpenean jasotako babes ertaineko eraikinen zerrenda, 2006ko uztailaren 18ko ebazpenera egokituta.

Esku-hartze baimenduak

Plano eta fitxetan datozen babes ertaineko eraikinetan, beren babes-mailari dagozkion esku-hartzeak eta kultura-ondasun kalifikazioaren dekretuan zehaztutakoak bakarrik onartuko dira, eta Kultura Sailaren txostena behar izango da horretarako. Oro har, birgaitze zientifikorako eraikuntzako esku-hartzeak eta kontserbaziozko birgaitzerako esku-hartzeak abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean jasotako definizioaren arabera egingo dira, eta eraikinaren bolumen-ezaugarriak eta oinarrizko lerrokadurak bere horretan utzi beharko dira, eraikinari dagokion fitxan adierazitako berezitasunak bete beharko dira eta araudi honetan jasotako elementu desegokiak kendu egin beharko dira.

2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONSTRUCTIVA

Artículo 4.—*Categorías de parcelas y edificaciones a efectos de su protección*

Las edificaciones y parcelas del Casco Histórico y Casco Urbano se dividen en cuatro categorías: (Ver plano P-15 «Patrimonio Arquitectónico – Arqueológico»).

- Edificaciones de Protección Especial.
- Edificaciones de Protección Media.
- Edificaciones de Protección Básica.
- Edificaciones y parcelas no Protegidas.

Artículo 5.—*Régimen de los edificios objeto de protección especial*

Definición

Se consideran como elementos objeto de protección especial, aquellos inmuebles y elementos urbanos que por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales, han sido declarados Monumentos con la categoría de Bienes Culturales Calificados y aquéllos que son susceptibles de ser calificados como tales. Dentro de este ámbito comprende los edificios de Protección Especial señalados en memoria y documentación gráfica.

Se incluyen en esta categoría de Edificaciones de Protección Especial:

1. Listado de edificios de Protección Especial, contenidos en la Declaración de Conjunto Monumental del Casco Histórico de Otxandio, adaptado a la resolución 18-07-2006.

2. Listado de Bienes Inmuebles que resulten calificables como monumentos por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Intervenciones Autorizadas

Previo informe del departamento de cultura, en los edificios de Protección Especial relacionados en planos y fichas, solamente se permitirán, con carácter general, intervenciones constructivas de Restauración Científica, de acuerdo con la definición contenida en el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre y deberán mantenerse las características volumétricas y alineaciones básicas del inmueble, con las particularidades señaladas en la ficha correspondiente y la exigencia de eliminación de los elementos discordantes recogidos en la presente normativa.

Dichas intervenciones habrán de regirse por las determinaciones pormenorizadas en la ficha correspondiente a cada edificio y por las disposiciones establecidas para el régimen de Protección Especial de las Ordenanzas de Protección del Patrimonio Urbanístico, arquitectónico y Arqueológico. Anexo IV o de las que puedan fijarse en el Catálogo o documento que lo sustituya.

Artículo 6.—*Régimen de los edificios objeto de protección media*

Definición

Se consideran como elementos de protección tipológica media, aquellos inmuebles inventariados por la Dirección de Patrimonio Cultural, que no se incluyen en el artículo anterior pero constituyen elementos integrantes del patrimonio cultural vasco. Dentro de este ámbito se incluyen los edificios de protección media señalados en memoria y documentación gráfica.

Se incluyen en esta categoría de Edificaciones de Protección Media

1. Listado de edificios de Protección Media, contenidos en la Declaración de Conjunto Monumental del Casco Histórico de Otxandio, adaptado a la resolución 18-07-2006.

Intervenciones Autorizadas

Previo informe del departamento de cultura, en los edificios de protección media, relacionados en planos y fichas, solamente se permitirán, las correspondientes a su nivel de protección y determinadas en el decreto de calificación de bien cultural. Con carácter general, intervenciones constructivas de Restauración Científica, y Restauración Conservadora de acuerdo con la definición contenida en el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre y deberán mantenerse las características volumétricas y alineaciones básicas del inmueble, con las particularidades señaladas en la ficha correspondiente y la exigencia de eliminación de los elementos discordantes recogidos en la presente normativa.

Eraikin bakoitzari dagokion fitxan agertzen diren zehaztasun xeheak eta Hirigintza, Arkitektura eta Arkeologia Ondareari buruzko Ordenantzen Babes Ertaineko Araubidearen IV. Eranskinean —edo haren ordezkio katalogo edo agirian— finkatutako xedapenak bete beharko dira esku-hartze horietan.

7. artikulua.—Oinarrizko babeseko eraikinen araubidea

Definizioa

Balio arkitektoniko, historiko edo artistiko esanguratsurik izan gabe ere tipologiaren edo ingurumenaren aldetik ondare eraikiaren zati interesgarri bat osatzen duten eraikinak dira oinarrizko babesa jaso behar duten elementuak. Memorian eta dokumentazio grafikoan adierazitako eraikinak sartzen dira hor.

Eraikin hauei ezarritako babesaren helburua da fatxadaren tipologia iraunaraztea, jatorrizko eraikuntzaren berezko elementuak birgaituz: harlanduak, ateburu eta leihoburuak, leihoaren baoak, teillatu-hegalak eta abar.

Beraz, malgutasunaren irizpidearen barruan betiere, kanpo fatxadetako eta estalkiko jatorrizko eraikuntza-elementuak babesten dira, zehazki.

Oinarrizko babeseko eraikinak

1. Otxandioko Gune Historikoko Monumentu Multzoaren Adierazpenean datorren oinarrizko babeseko eraikinen zerrenda, 2006ko uztailaren 18ko ebazpena egokituta.

2. Kultura Sailak udalerrietan babesteko proposatutako ondasun higiezin zerrenda.

3. Otxandioko Udalak oinarrizko babesa jasotzeko proposatutako eraikinen zerrenda, P.17 planoan P.B. epigrafean datorrena.

Esku-hartze baimenduak

Plano eta fitxetan datozen oinarrizko babeseko eraikinetan, beren babes-mailari dagozkion esku-hartzeak eta kultura-ondasun naturalaren kalifikazioari buruzko dekretuan zehaztutakoak baino ez dira onartuko. Oro har, birgaitze zientifikorako eraikuntzako esku-hartzeak eta kontserbaziozko birgaitzerako esku-hartzeak —bere hiru kategorietan: sendotzea, eraberritzea eta kontserbatu eta apaintzea— baino ezin izango dira egin, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean jasotako definizioaren arabera. Era berean, eraikinaren bolumen-ezaugarriak eta oinarrizko lerroakadurak bere horretan utzi beharko dira, eraikinari dagokion fitxan adierazitako berezitasunak bete beharko dira eta araudi honetan jasotako elementu desegokiak kendu egin beharko dira.

Eraikin bakoitzari dagokion fitxan agertzen diren zehaztasun xeheak eta Hirigintza, Arkitektura eta Arkeologia Ondareari buruzko Ordenantzen Babes Ertaineko Araubidearen IV. Eranskinean —edo haren ordezkio katalogo edo agirian— finkatutako xedapenak bete beharko dira esku-hartze horietan.

Eraikin bati oinarrizko babesa emateko edo kultura-ondasun kalifikatutako Gune Historikoaren barnean dauden elementuei eraikuntzako esku-hartzeak egiteko, Kultura Sailaren alde aurretiko txostena exijituko da, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren aldeko txostena duen eta Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 legearekin bat datorren plangintza bat izan ezean.

8. artikulua.—Babestu gabeko eraikin eta partzelen araubidea

Lehendik dauden eraikinak eta eraikinik gabeko partzelak, aurreko ataletan sartzen ez diren eta inolako babesik ez dutenak.

Kategoria hau beste atal hauetan banatzen da, era berean:

- A) Babesik gabeko eraikin finkatuak dituzten partzelak.
- B) Babesik gabeko eraikin finkatu gabeak dituzten partzelak.
- B.1) Eraikuntza-unitateak handiagotzeko (H) esku-hartzeak.
- B.2) Etxebizitza isolatuak handiagotzeko esku-hartzeak.

Dichas intervenciones habrán de regirse por las determinaciones pormenorizadas en la ficha correspondiente a cada edificio y por las disposiciones establecidas para el régimen de Protección Media de las Ordenanzas de Protección del Patrimonio Urbanístico, arquitectónico y Arqueológico. Anexo IV o de las que puedan fijarse en el Catálogo o documento que lo sustituya.

Artículo 7.—Régimen de los edificios objeto de protección básica

Definición

Se consideran elementos de protección básica, aquellos inmuebles que sin poseer valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental. Dentro de este ámbito comprende los edificios señalados en memoria y documentación gráfica.

El objetivo perseguido con la protección de estos edificios es la conservación tipológica de las fachadas con recuperación de elementos originales de la construcción original, como sillares, dinteles, huecos de ventana, aleros, etc.

Por tanto, dentro de un criterio de flexibilidad, la protección se concreta en los elementos constructivos originales, de las fachadas exteriores y cubierta.

Edificaciones de Protección Básica

1. Listado de edificios de Protección Básica, contenidos en la Declaración de Conjunto Monumental del Casco Histórico de Otxandio, adaptado a la resolución 18-07-2006.

2. Listado de bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por el Departamento de Cultura.

3. Relación de edificios de Protección Básica, señalados en el plano P-17 con el epígrafe P.B. y propuestos por el Ayuntamiento de Otxandio para ser objeto de protección básica.

Intervenciones Autorizadas

En los edificios de Protección Básica, relacionados en planos y fichas, solamente se permitirán, las correspondientes a su nivel de protección y determinadas en el decreto de calificación de bien natural. Con carácter general, intervenciones constructivas de Restauración Científica, Restauración Conservadora en sus tres categorías, Consolidación, Reforma y Conservación y Ornato de acuerdo con la definición contenida en el anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre y deberán mantenerse las características volumétricas y alineaciones básicas del inmueble, con las particularidades señaladas en la ficha correspondiente y la exigencia de eliminación de los elementos discordantes recogidos en la presente normativa.

Dichas intervenciones habrán de regirse por las determinaciones pormenorizadas en la ficha correspondiente a cada edificio y por las disposiciones establecidas para el régimen de Protección Básica de las Ordenanzas de Protección del Patrimonio Urbanístico, arquitectónico y Arqueológico. Anexo IV o de las que puedan fijarse en el Catálogo o documento que lo sustituya.

El informe previo del Departamento de Cultura se exigirá a los edificios de Protección Básica, así como a todos las intervenciones constructivas sobre elementos que quedan dentro de la delimitación del Casco Histórico calificado como Bien Cultural, en tanto no se disponga de planeamiento informado favorablemente por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, acorde con la ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 8.—Régimen de los edificios y parcelas no protegidos

Se corresponde con la edificación existente, no incluida en los apartados anteriores y sin ningún tipo de protección así como de las parcelas sin edificación.

Esta categoría se divide, a su vez en los siguientes apartados:

- A) Parcelas con Edificaciones no Protegidas Consolidadas.
- B) Parcelas con Edificaciones no Protegidas no Consolidadas.
- B.1) Intervenciones de ampliación (A). Sobre Unidades Edificatorias.
- B.2) Intervenciones de ampliación sobre Viviendas Aisladas.

B.3) Oin berriko eraikin ordezkatzailak (O):

B.3.1) Hirigunea

B.3.2) Gune historikoa

C) Oin berriko jarduerak har ditzaketen partzelak.

D) Plangintzarekin bat ez datozen (BED) eraikinak ordezteko jarduerak.

Esku-hartze baimenduak

Inolako balio arkitektoniko, historiko edo artistikorik ez duten eraikinetan, berriz, edozein eratako jarduerak egin daitezke (baita berreraikuntza-lanak ere), baldin eta eraikin berria aurretik dagoen eraikuntza-multzoan integratuta edo harekin harmonian gelditzen bada. Horretarako, baldintza hauek ere bete beharko dira:

1. Partzela Erdi Aroko gune historikoen eta ondorengo handiagotze errenazentisten elementu klasiko bat dela kontuan izanda, gaur egun gune historikoaren mugen barruan dauden forma eta neurri guztiak bere horretan utzi beharko dira.

2. Eraikuntza berriko etxeen hirigintza-baldintzak fitxetan eta ordenantza hauetan adierazitako eraikuntza-parametroetara egokituko dira.

3. Eraikuntza-unitateen hirigintza-baldintzak fitxetan eta ordenantza hauetan adierazitako eraikuntza-parametroetara egokituko dira.

A) Eraikin finkatuak dituzten babesik gabeko partzelak:

Kategoria honetan daude gehieneko azalera eraikigarri guztia (eraikigarritasun fisikoa) eraikia duten partzelak. P.10 planoan (Lerrokadurak eta sestrak) daude nabarmenduta, eta eraikin finkatua Gune Historikoaren eta Hirigunearen eremuen barruan duten partzelak dira.

Eraikuntza-unitate finkatuen hirigintza-araubidearen barnean, hirigintza-fitxetan jasota dauden parametro hauek beteko dituzte:

— Partzela: Lehendik dagoena.

— Gehieneko azalera eraikigarria: Lehendik dagoena.

— Gehieneko okupazioa: Lehendik dagoena

— Etxebizitzaren gehieneko dentsitatea: Ordenantzaren arabera

— Sakonera eraikigarria eta lerrokadurak: Dokumentazio grafikoaren gainean. P.10 planoan

— Eraikinaren gehieneko altuera: Hirigintza-fitxaren arabera.

— Erabileren araubidea: Ordenantzan jasotakoak.

Eraikuntza-unitate batzuetan, «eraikigarritasun fisikoa» murriztu egin da.

Urigoiena, 13 (25. fitxa). Teilatu-hegalerrainoko altuera 0,80 m murriztu da.

Artekale, 20 (47. fitxa). Teilatu-hegalerrainoko altuera 3,00 m murriztu da.

Artekale, 23 (69. fitxa). Teilatu-hegalerrainoko altuera 0,50 m murriztu da.

B) Finkatu gabeko eraikinak dituzten babesik gabeko partzelak:

Kategoria honetako partzelek badituzte eraikinak baina ez dute hirigintza-aprobetxamendua agortu eta, ezarritako muga horien barruan, egin ditzakete lehendik dagoen eraikina handiagotzeko eraikuntza-lanak edo hura eraitsi eta oin berriko eraikina egiteko lanak.

Partzelak hiru azpikategoriatan banatzen dira. P.10. planoan datoz markatuta, eta hauek dira:

B.1) Eraikuntza-unitateak handiagotzeko (H) esku-hartzeak.

— Basogai, 9 Bis (129. fitxa). Goratzea

— Basogai, 9 (130. fitxa). Goratzea

— Urigoiena, 25 (31. fitxa). (teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera: 4,70 m).

B.3) Edificaciones de Sustitución (S) – Nueva Planta:

B.3.1) Casco Urbano.

B.3.2) Casco Histórico.

C) Parcelas en las que se posibilitan Actuaciones de Nueva Planta.

D) Actuaciones de Sustitución en Edificaciones Disconformes con el Planeamiento (D).

Intervenciones autorizadas

Respecto de los inmuebles que no presentan ningún valor arquitectónico, histórico o artístico, se permite todo tipo de actuación, incluida la Reedificación siempre que la nueva edificación se integre o armonice con el conjunto preexistente, para lo cual habrá de cumplir, además, las siguientes condiciones:

1. Siendo la parcela uno de los elementos clásicos en los cascos históricos medievales y de las ampliaciones renacentistas posteriores, dentro de la Delimitación de Casco Histórico, habrá de ser mantenida en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones en que hoy se encuentre.

2. Las condiciones urbanísticas de los inmuebles de nueva construcción se ajustarán a los parámetros edificatorios señalados en las fichas y en las presentes Ordenanzas.

3. Las condiciones urbanísticas de las Unidades Edificatorias existentes se ajustarán a los parámetros edificatorios señalados en las fichas y en las presentes Ordenanzas

A) Parcelas no Protegidas con Edificaciones Consolidadas:

Se corresponden con esta categoría las parcelas que han agotado la superficie máxima edificable (edificabilidad física). Su identificación se encuentra recogida en el Plano P.10. (Alineaciones y Rasantes) correspondiéndose con las parcelas que tienen su Edificación Consolidada dentro de los ámbitos de Casco Histórico y Casco Urbano.

Recogidas en las fichas urbanísticas, el régimen urbanístico de las Unidades Edificatorias, consolidadas, mantendrán los siguientes parámetros:

— Parcela: Parcela existente.

— Superficie máx. edificable: Existente.

— Ocupación máx.: Existente.

— Densidad máxima Vivienda: Según Ordenanza.

— Profundidad edificable y alineaciones: S/documentación gráfica. Plano P.10.

— Altura máx. de la edificación: Según ficha urbanística.

— Régimen de Usos: Los recogidos en la Ordenanza.

En algunas Unidades Edificatorias, se reduce la «edificabilidad física».

Urigoiena, 13 (ficha 25): Se reduce la altura de alero en 0,80 m.

Artekale, 20 (ficha 47): Se reduce la altura de alero en 3,00 m.

Artekale, 23 (ficha 69): Se reduce la altura de alero en 0,50 m.

B) Parcelas no Protegidas con Edificación no Consolidadas:

Incluye esta categoría las parcelas edificadas que no han agotado el aprovechamiento urbanístico y que podrían hacerlo hasta los límites establecidos, bien a través de una actuación de intervención constructiva de ampliación, o bien mediante una actuación de derribo, asociado a nueva planta.

Las parcelas se dividen en tres subcategorías que se identifican en el Plano P.10.

B.1) Intervenciones de ampliación (A). Sobre Unidades Edificatorias.

— Basogai, 9 Bis (ficha 129): Elevación.

— Basogai, 9 (ficha 130): Elevación.

— Urigoiena, 25 (ficha 31): (Altura máxima de alero 4,70 m).

- Urigoiena, 17 (27. fitxa). (atzeko teilatu-hegala goratzea).
- Urigoiena, 18 (7. fitxa). Goratzea
- Ospitale, 11 (10. fitxa). (Goratzea) Biltegia
- Ospitale, 6 (194. fitxa). (Goratzea)
- Plaza Nagusia, 5 (167. fitxa). 2 isurialdeko estalkia. Atzeko eraikina.

B.2) Etxebizitza isolatuak handiagotzeko (IH) esku-hartzeak.

- Basogai, 17
- Elixoste – Ospitale, 1

Bi partzela hauetan, lehendik dauden eraikinak handiagotu daitezke, hirigintza-parametro hauen barruan:

- Erabilera bereizgarria: Bizitegia.
- Gehieneko azalera eraikigarria (partzelaren azalera garbiaren gainean):
 - Basogai kalea, 17: 0,20 m²/m².
 - Elixoste kalea: 0,30 m²/m².
- Gehieneko okupazioa. 30%.
- Gehieneko dentsitatea. Gune Historikoari eta Hiriguneari buruzko ordenantzaren gainean.
- Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera. 6 m.
- Gailurraren gehieneko altuera: Gehieneko aldaparen arabera.
- Gehieneko lerrokadura: Lerrokaduren P.10 planoaren arabera.
- Eraikin-kop. 1 unitate «Etxebizitza atxikia» tipologia onartzen da, aldez aurretik xehetasun-azterketa eginez gero.

B.3) Oin berriko eraikin ordezkatzailak (O): Lehendik dauden babesik gabeko eraikinak ordeztzeko dira, haien lerrokadurak eta altuerak aldatuta. Erabileren araubidea: Gune Historikoari eta Hiriguneari buruzko ordenantza jasotakoak.

B.3.1) Lerrokadurei eta sestrei buruzko 10. planoan, hiriguneari barnean ageri dira nabarmenduta, eta hauek izango lirarteke:

Ospitale Kalea, 28 – 30 – 30.^a (208., 209. eta 210. fitxak):

Dokumentazio grafikoan ageri den antolamendua (lerrokadurak eta altuerak) loteslea izango da.

- Okupazioa: 202 m².
- Behe-s. + 2.
- Gehieneko altuera. Ospitale Kaleko teilatu-hegala: 7,40 m. Hegalak Ospitale Kanean baino ez dira onartzen.

Etxadirako xehetasun-azterlan bat tramitatuko da. Estalkian iskin txandakatuak jartzeko agindu ahal izango du Udalak. LHLko 145. artikuluan adierazten den prozedura erabiliz zedarritu ahal izango da egikaritze-unitate bat.

- Urigoiena, 17 (ficha 27): (Elevación alero posterior).
- Urigoiena, 18 (ficha 7): Elevación.
- Ospital, 11 (ficha 10): (Elevación) Almacén.
- Ospital, 6 (ficha 194): (Elevación).
- Plaza Nagusia, 5 (ficha 167): Cubierta a 2 aguas. Edificio trasero.

B.2) Intervenciones de ampliación sobre Viviendas Aisladas. (A.A.).

- Basogai, 17.
- Elixoste – Ospital, 1.

En estas dos parcelas se autoriza la ampliación de la edificación existente, cumpliéndose los siguientes parámetros urbanísticos.

- Uso característico: Residencial.
- Superficie máx, edificable (s/parcela neta):
 - Basogai, 17: 0,20 m²/m².
 - Elixoste: 0,30 m²/m².
- Ocupación máxima: 30%.
- Densidad máxima: S/ Ordenanza Casco Histórico-Casco Urbano.
- Altura máxima alero: 6,00 m.
- Altura máxima cumbre: Según pendiente máxima.
- Alineación máxima: Según plano Alineaciones P.10.

— N.º de edificios: 1,00 Ud. Se admite la tipología de vivienda adosada previo Estudio de Detalle.

B.3) Edificaciones de Sustitución (S) – Nueva Planta: Se corresponden con edificaciones existentes no protegidas, cuya sustitución exige modificar las alineaciones y alturas actuales. Régimen de Usos: Los recogidos en la Ordenanza del Casco Histórico – Casco Urbano.

B.3.1) Dentro del Casco Urbano señalados en el Plano n.º 10 de Alineaciones y Rasantes, serían las siguientes:

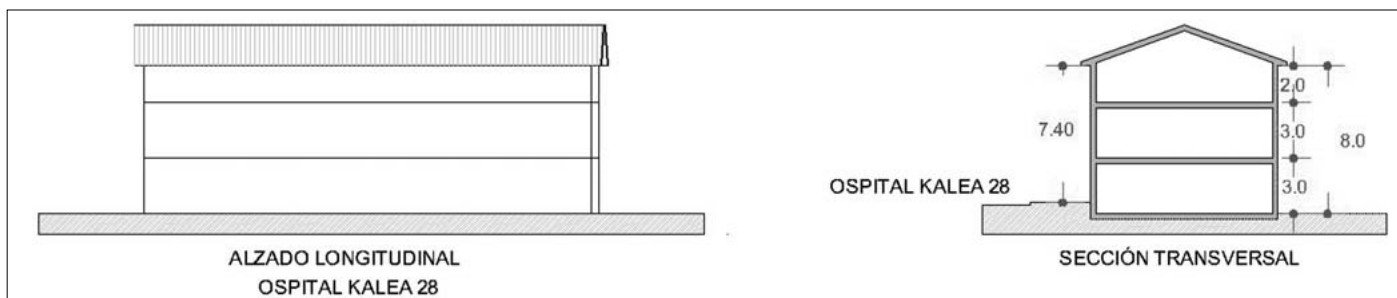
Ospital Kalea, 28 – 30 – 30.^a (fichas 208, 209,210):

La ordenación gráfica (alineaciones y alturas) será vinculante.

- Ocupación 202,00 m².
- Planta Baja + 2.
- Altura máx: Alero en Ospital Kalea: 7,40 m.

Exclusivamente se autorizan vuelos a Ospital Kalea.

Se tramitará para la manzana un Estudio de Detalle. El Ayuntamiento podrá exigir quiebros alternados en la cubierta. A través del procedimiento señalado en el artículo 145 de la L.S.U., se podrá delimitar una Unidad de Ejecución.



Ospitale Kalea, 32-34 (151., 152., 211. eta 212. fitxak):

Gehieneko lerrokadurak eta altuerak proposatzen dira.

Sotoa – Behe-solairua + 2 + Teilatupea.

Sestra gainean: Gehieneko azalera eraikia: 1.728 m².

Gehieneko okupazioa: 576 m² (sestra gainean)

Sestra azpiko gehieneko lerrokadura, 10. planoaren arabera.

Ospital Kalea, 32-34 (Fichas 151 – 152 – 211 – 212):

Se proponen las alineaciones y alturas máximas.

Sótano – Planta Baja + 2 + Bajo Cubierta.

Sobre rasante: Superficie construida máxima 1.728,00 m².

Ocupación máxima: 576,00 m² (sobre rasante).

Alineación máx. bajo rasante, según plano n.º 10.

Xehetasun-azterlan baten bidez, aldatu ahal izango dira proposatutako lerroak, 10. planoan finkatutako gehieneko neurriak gainditu gabe, betiere. Oin berriko eraikinak eta baserriari atxikitako gorputzak ezin izango dituzte gainditu, ez sestra gainera 1.728 m²-ko azalera totala eraikia, ez 576 m²-ko sestra gainera guztizko okupazioa. Gorputz nagusiaren teilatu-hegalak 9 metroko altuera izango du, gehienez. Estalkian iskinak jartzeko agindu ahal izango du Udalak.

Jarduera horretarako, etxebizitza bakoitzeko ibilgailu batentzako aparkaleku bat jarri beharra dago sotoan.

LHLko 145. artikuluan adierazten den prozedura erabiliz zedarritu ahal izango da egikaritze-unitate bat.

Ospitale Kalea, 3 (eraitsitako eraikinaren ordezkia):

Ospitale Kalea, 3.eko eraikinak behe-solairua + 1 + teilatupea izango ditu, gehienez ere 6,50 metroko altuerako teilatu-hegala eta 110 m²-ko gehieneko okupazioa.

Udaletxe, 11 A:

Behe-solairua, lokaletarako erabili ordez, etxebizitzetarako erabili ahal izango da. Lurzorua urbanizatu eta erabilera eta jabari publikorako lagako da.

Udal-hitzarmenaren arabera, Udaletxe, 11.eko gaur egungo eraikina 160 m² handiagotu ahal izango da.

Behe-s. + 1: Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera. 5,50 m.

B.3.2) Oin berriko eraikin ordezkaitzaileak Gune Historikoko partzela hauetarako proposatzen dira:

- Artekale, 6 – 8 (53. eta 54. fitxak). Udal-lizentziaren eta Kultura Sailaren txostenaren arabera.
- Uribarrena, 32 bis (115. fitxa). Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera: 9 m (altuera gortzea)
- Urigoiena 7 (22. fitxa). Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera 9 m.
- Ospitale, 44 (6. fitxa). 14. egikaritze-unitatea (esnetegia).
- Urigoiena, 2 (18. fitxa). 11.1 egikaritze-unitatea.
- Urigoiena, 6 (15. fitxa). Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera: 8 m (behe-solairuko eraikuntza ordezkia).
- Arrabal, 3 (171. fitxa). Garajearen ordez, oin berriko eraikina jartzea, gehienez ere 9 metroko altuerakoa.
- Ospitale, 9 (198. fitxa). Lokalaren ordez, oin berriko eraikina egitea: behe-solairua + 1 + teilatupea, gehienez ere 7 metroko altuerako teilatu-hegala eta 80m²-ko okupazioa.

C) Oin berriko jarduerak har ditzaketen partzelak.

Helbide hauetan daude oin berriko jarduerak egiteko aukera ematen duten orubeak:

- Artekale, 1 (57. fitxa). Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera: 9 m.
- Urigoiena, 37 B – 37 (38. eta 39. fitxak). Udal-lizentziaren arabera.
- Artekale, 32 (40. fitxa). 11. egikaritze-unitatean sartua dago.
- Harategi, 4 (59. fitxa). Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera: 9 m.
- Harategi, 23 – 13 bis. (143. fitxa). Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera: 7,50 m.
- Ospitale, 10 A (197. fitxa). Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera 8,50 m.

Zerrendako orubeetan, egin ahal izango dira oin berriko eraikuntzarako esku-hartzeak, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinaren arabera. Oin-okupazioa «P.10 Lerroak eta sestrak» planoan adierazten da, eta altuera-baldintzak, fitxetan:

- Teilatu-hegalerainoko gehieneko altuera: Fitxa espezifikoaren eta P. 10 planoaren arabera.
- Gailurraren gehieneko altuera: Gehieneko isuriaren arabera. Udalak agindu ahal izango du isuri jakin bat jartzeko.

A través de un Estudio de Detalle las alineaciones propuestas podrán ser modificadas dentro de las máximas fijadas en el Plano n.º 10. El edificio de nueva planta y el cuerpo anexo al caserío no podrán superar la superficie construida total sobre rasante de 1.728,00 m², ni sobre rasante la ocupación total de 576,00 m². La altura máxima del alero se fija en 9 m para el cuerpo principal. El Ayuntamiento podrá exigir quiebros en la cubierta.

Se exige en esta actuación una plaza de aparcamiento en sótano por vivienda.

A través del procedimiento señalado en el artículo 145 de la L.S.U., se podrá delimitar una Unidad de Ejecución.

Ospital Kalea 3 (Sustitución edificio derribado):

La edificación Ospital Kalea, 3 se levantará en P. Baja + 1 + Bajo cubierta, en altura máxima de alero de 6,50 m. Ocupación máxima 110,00 m².

Udaletxe 11 A:

Sustitución de local en P. Baja, por el uso de vivienda. Urbanización y cesión de suelo al uso y dominio público.

Según convenio municipal, el edificio Udaletxe 11, podrá ampliarse en 160,00 m² la vivienda existente.

P. Baja + 1: Altura máxima de alero: 5,50 m.

B.3.2) Las parcelas del Casco Histórico en donde se proponen actuaciones de Sustitución – Nueva Planta, son las siguientes:

- Artekale, 6 – 8 (fichas 53 y 54). Según Licencia municipal e informe del Dpt.º. De Cultura.
- Uribarrena, 32 bis (ficha 115). Altura máxima alero 9,00 m. (elevación de altura).
- Urigoiena, 7 (ficha 22). Altura máx. alero 9,00 m.
- Ospital, 44 (ficha 6). Unidad de Ejecución 14 (Lechería).
- Urigoiena, 2 (ficha 18). Unidad de Ejecución 11.1
- Urigoiena, 6 bis (ficha 15). Altura máx. alero 8 m. (Sustitución de Edificación en Planta Baja).
- Arrabal, 3 (ficha 171). Sustitución del garaje por edificación de Nueva Planta, con altura máxima de 9 metros.
- Ospital, 9 (ficha 198). Sustitución del local por edificación de Nueva Planta, con altura máx. de alero de 7,00 m. Ocupación 80,00 m² en Planta Baja + 1 + bajo cubierta.

C) Parcelas en las que se posibilitan Actuaciones de Nueva Planta.

Los solares con posibilidad de Actuación de Nueva Planta, se corresponden con las direcciones siguientes:

- Artekale, 1 (ficha 57). Altura máx. alero 9,00 m.
- Urigoiena, 37 B – 37. (fichas 38 y 39). Según licencia municipal.
- Artekale, 32 bis (ficha 40). Incluida en Unidad Ejecución 11.
- Carnicería, 4 (ficha 59). Altura máx. alero 9,00 m.
- Carnicería, 23 – 13 bis. (ficha 143). Altura máx. alero 7,50 m.
- Ospital, 10 A (ficha 197). Altura máx. alero 8,50 m.

En los solares relacionados, podrán realizarse intervenciones constructivas de Nueva Planta según el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre con una ocupación en planta señalada en el plano P-10 titulado «Alineaciones y rasantes» y con las condiciones de altura señaladas en las fichas:

- Altura máxima alero: Según ficha específica y Plano P.10.
- Altura máxima cumbre: Según pendiente máxima. El Ayt.º podrá exigir una pendiente determinada.

- Solairu-kop: Fitxetarik eta gehieneko altueraren ordenantzetatik ateratakoa.
- Udalak xehetasun-azterlan bat idazteko agindu ahal izango du.

D) Plangintzarekin bat ez datozen (BED) eraikinak ordeztuko jarduerak.

P.10 planoan bat ez datozen eraikin edo eraikuntzatzat aurkezten diren jarduerak dira, eta, beraz, LHLko 101. artikuluko 3b atala da aplikaziozkoa.

- Uribarrena, 30 bis (113. fitxa). Industria-eraikinaren ordeztu, behe-solairuan aparkalekuak jartzea.
- Uribarrena, 34 (116. fitxa). Lerrokadurak doitu eta altuera hiru metro murriztea.
- Basogai, 13-15. Okupazio-azalera «P.10. Lerrokadurak» planoaren arabera handiagotuko da.
- Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera 10 m izango da, eta behe-solairua + 2 + teilatupea izango ditu.
- Elixoste, 7 – 9 (183. eta 184. fitxak). Atzeko patioaren lerrokadura aldatu ahal izango da, baina behe-solairuko eta goi-solairuetako okupazio-azalera bere horretan utziko da.
- Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera 11 m izango da, eta behe-solairua + 3 solairu izango ditu.
- Mainerrota, 5 – 7 blokea (213. fitxa). Atzeko patioaren lerrokadura aldatu ahal izango da, baina behe-solairuko eta goi-solairuetako okupazio-azalera bere horretan utziko da.
- Teilatu-hegalerrainoko gehieneko altuera 11 m izango da, eta behe-solairua + 3 solairu izango ditu.

Lehendik dagoen eraikina ordezteko azken lau jarduerak horiek egin nahi badira, xehetasun-azterlan bat idatzi beharko da.

9. artikulua.—*Desegokitzat kalifikatutako elementu edo eraikinen araubidea*

Definizioa

Baldintzak betetzen ez dituzten eraikin edo elementuak joko dira desegokitzat, Babes Araubide honek ezartzen duenaren ondorioetarako. Kasu horiek fitxa espezifikotik jasota, eta aipatutako elementu horietara mugatzen da araubidea.

Desegokitzat joko dira, era berean, ondorio hauetako bat edo batzuk izan dituzten jarduerak:

- Erdi Aroko Gune Historikoaren partzelazioaren ezaugarri diren elementuak asko aldatzen dituen partzela-eransketak.
- Gune Historikoko eta Hiriguneko etxebizitza tradizionalak bestelakoak diren etxebizitza kolektiboak jartzea mehelinean artean.
- Gune Historiko eta Hirigune honetako fatxada, bolumentria eta material tradizionalak bestelakoak erabiliz sortutako eraikuntza-elementuak ezartzea.

Esku-hartze baimenduak

Eraikin bat kanpoko akabera edo elementu desegokiak izateagatik jotzen bada desegokitzat, haiek kentzeko eta desagerrarazteko egin beharreko edozein lan baimendu egingo da.

Birgaitze integralerako esku-hartzeak, estalkia (egitura barne) birgaitzeko lanak eta fatxada bat osorik birgaitzeko lanak egin nahi direnean, Udalak lanen eraginpeko elementu desegokiak desagerrarazteko aginduko du edozein lizentzia eman baino lehen.

10. artikulua.—*Aurri-egoeraren deklarazioa*

Ordenantza hauetan jasotako debeku orokorren salbuespen gisa, Birgaitzeari buruzko Dekretuan zehaztutako berreraikitze eta eraberritzeko eraikuntzako esku-hartzeak baimendu ahal izango dira eraikin babestu batzuetarako: aurri-egoeraren deklarazio ofiziala jaso duten eraikinetarako, hain zuzen. Hala ere, aurri-egoeraren dagoen eraikinaren hirigintza-parametroak errespetatu behar-

- N.º de plantas: Derivadas de las fichas y la ordenanza de altura máxima.
- El Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle.

D) Actuaciones de Sustitución en Edificaciones Disconformes con el Planeamiento.

Las actuaciones se corresponden con edificios o construcciones señalados como Disconformes en el Plano P.10, resultando de aplicación el apartado 3b del artículo 101 de la L.S.U.

- Uribarrena, 30 bis (ficha 113). Sustitución de edificio industrial, por aparcamiento en Planta Baja.
- Uribarrena, 34 (ficha 116). Ajuste de alineaciones, con reducción en altura de tres metros.
- Basogai, 13-15. Se amplía según el P.10 (Alineaciones), la superficie de ocupación.
- Se establece la altura máxima de alero en los 10 m, con Planta Baja + 2 + bajo cubierta.
- Elixoste, 7 – 9 (fichas 183 y 184). Con la posibilidad de modificar la alineación del patio trasero, se mantendrá la superficie de ocupación en Planta Baja y Plantas Altas.
- Se establece la altura máxima de alero en los 11 m, con Planta Baja + 3.
- Bloque Mainerrota, 5 – 7 (ficha 213). Con la posibilidad de modificar la alineación del patio trasero, se mantendrá la superficie de ocupación en Planta Baja y Plantas Altas.
- Se establece la altura máxima de alero en los 11 m, con Planta Baja + 3.

Para estas cuatro últimas actuaciones, en el caso de Sustitución, se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 9.—*Régimen de los elementos o edificios calificados como discordantes*

Definición

Se considerarán edificios o en su caso elementos discordantes a efectos del presente Régimen de Protección, aquellos que no cumplen. Estos casos se encuentran recogidos en las fichas específicas y su regulación se limita a los mencionados elementos.

Se entenderá también como no adecuado o discordante, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las actuaciones siguientes:

- La agregación de parcelas cuando suponga una transformación sustancial de los elementos que caracterizan, la parcelación en el Casco Histórico medieval.
- La implantación de tipologías de viviendas colectivas entre medianeras que no correspondan a las tradicionales de este Casco Histórico – Casco Urbano.
- La implantación de elementos constructivos derivados de composiciones de fachadas, volumetrías y materiales no tradicionales en este Casco Histórico – Casco Urbano.

Intervenciones Autorizadas

Cuando la condición de no adecuado o discordante de un inmueble devenga de la existencia de acabados exteriores o elementos inadecuados, se autorizarán las obras oportunas, cualesquiera que sean, que permitan la eliminación de aquéllos y supongan su desaparición.

El Ayuntamiento condicionará cualquier tipo de licencia a la eliminación de estos elementos discordantes, en las intervenciones de rehabilitación integral, en la rehabilitación de la cubierta incluida la estructura, o en la rehabilitación de la totalidad de alguna de las fachadas, si los citados elementos se encontraran afectados.

Artículo 10.—*Declaración de ruina*

Como excepción a las prohibiciones generales contenidas en las presentes Ordenanzas se podrán permitir intervenciones constructivas de Reedificación y Reforma definidos en el Decreto de Rehabilitación, en aquellos edificios protegidos sobre los que exista una Declaración Oficial de ruina, si bien dicha reedificación respetará puntualmente los parámetros urbanísticos del edificio rui-

ko dira puntu jakin batzuetan. Era berean, auri-egoera oso hurbil dagoela ikusiz gero ere egin ahal izango dira dekretu horretan zehaztutako eraispeneko esku-hartzeak.

Kasu batean zein bestean, Udalak Ondare Historiko eta Artistikoa kontserbatzeaz arduratzen den erakundearen txostena eskatuko du; txostena irakurri ondoren, eraikinaren balioa neurtuko du, eta eraispena ekiditeko ohiz kanpoko bitarteko tekniko eta ekonomikoak eskatu behar diren ala ez erabakiko du.

11. artikulua.—*Lizentzia-eskabideen agiri osagarriak*

Otxandioko Gune Historikoaren eta Hirigunearen eremuan obrak egiteko lizentzia eskatzeko, obra arrunten lizentziarako behar izaten diren agiriez gainera, beste agiri osagarri hauek ere aurkeztu beharko dira:

- Oin berriko obretarako: proiektuko eraikinak eta aldame-nekoek —gutxienez, bi finka oso edo fatxadaren 15 metroko mehelinetatik hasita— osatzen duten multzoaren bista, 1/100 eskalakoa, eta kale-zatiarekiko edo bidegurutzearekiko aurrez aurre dauden eraikinen bistak.
- Baoak eta kanpoko materialak aldatzeko: oin berriko obretarako eskatzen diren bista berak, uneko egoeraren bista barne, eta fatxada osoaren koloretako argazkiak, 18 x 24 neurrikoak.
- Fatxadak txukuntzeko, errotuluak ipintzeko edo aldatzeko eta fatxadetan beste edozein esku-hartze egiteko, oro har: fatxada osoaren koloretako argazkiak aurkezteko eskatu ahal izango da.
- Eraikin babestuetan egin nahi den eta proiektu teknikoak behar duen edozein jarduerarako: eraikinaren solairuak, sekzioak eta bistak 1/50 eskalan, uneko egoera goitik behera deskribatzeko aukera ematen dutenak.
- Lehen erabilaldiko lizentziatarako: Obraren azken egoeraren dokumentazio ikus-onetsia, paperean eta euskarri digitalean.

Otxandioko Gune Historikoan edozein eratako obra handiei dagozkien esku-hartzeak egin nahi badira, Ondare Historiko eta Artistikoen kontserbazioaz arduratzen den erakundearen (Foru Aldundiaren Kultura Sailaren) onspena behar da horretarako lizentzia eskuratzeko.

Hiriguneko esku-hartzeek ez dute baldintza hori, Eusko Jaur-laritzak katalogatutako eraikin babestu batean egiten ez diren bitartean.

12. artikulua.—*Orubeen partzelazioa eta okupazioa*

Gune Historikoan, partzelazioa lehendik dagoena da (dokumentazio grafikoan ageri dena). Partzelak ezin dira, ez multzokatu, ez azpibanatu, modu esplizituan jasotako salbuespenak salbuespen.

Egikaritze-unitateetan sartuta dauden partzelak baino ezin izango dira bateratu, eta baldintza batzuk daude hala osatutako partzelek amaieran izan beharreko formari dagokionez.

Partzelaren aurrealdea oso-oso eskasa delako etxebizitza bat egiterik ez dagoenean, sarrera aldameneko partzelatik jarri ahal izango da, haren karrera eta eskailera-begia erabiliz.

Hirigunean onartzen da partzelak multzokatzea, baina argi eta garbi bereizi beharko da multzokatutako partzela bakoitzari dagozkion alderdien fatxada-osaketa.

Lehendik dauden eraikinen teilatu-hegalen kotak ezberdinak badira, alde hori bere horretan utzi beharko da baterako jarduera berria egiten denean.

Gune Historikoaren eremuan herritarrentzako eraikin batzuek partzela bat edo gehiago eranstea behar badute beren programa dimentsionalerako, multzokatze hori egin ahal izango da Bizkaiko Foru Aldundiaren Kultura Sailaren berariazko baimenarekin; partzela multzokatu bakoitzaren identitatea, kalifikazioa eta ordenantza propioa errespetatu egin beharko dira, ordea.

Asimismo, se podrán realizar intervenciones de demolición definidas en dicho Decreto, cuando la ruina sea inminente.

En ambos casos, el Ayuntamiento deberá someter a informe del organismo que vele por la conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, y a su vista sopesar el valor del edificio de que se trate, con el fin de exigir si procede, la utilización de medios técnicos y económicos extraordinarios que eviten su demolición.

Artículo 11.—*Documentación adicional de las solicitudes de licencia*

Con independencia de la documentación exigida en las solicitudes de licencia para las obras normales en el término municipal de Otxandio, en el ámbito del Casco Histórico y Casco Urbano se exigirá la documentación adicional siguiente:

- Para las obras de nueva planta: alzados de conjunto a escala 1/100 del edificio proyectado y de sus edificios colindantes con un mínimo de dos fincas completas o 15 metros de longitud de fachada a partir de sus medianeras, así como alzados de los edificios enfrentados con el tramo de calle o encrucijada así definido.
- Para las modificaciones de huecos y materiales exteriores: los mismos alzados exigidos para las obras de nueva planta con inclusión del alzado del estado actual y fotografías en color de tamaño 18 x 24 del conjunto de la fachada de que se trate.
- Para el adecentamiento de fachadas, instalación o modificación de rótulos y en general cualquier otra intervención en fachadas; Podrán exigirse fotografías en color del conjunto de la fachada.
- Para cualquier actuación en edificios protegidos que precise proyecto técnico: plantas, secciones y alzados a escala 1/50 del edificio que permitan la total descripción de su estado actual.
- Para las licencias de primera utilización: Documentación visada del Estado Final de Obra, en soporte papel y digital.

Las intervenciones que correspondan a cualquier tipo de obras mayores y se realicen en el Casco Histórico de Otxandio, deberán contar previamente a su licencia con la aprobación del organismo encargado de la Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico. (Dpto. de Cultura de la Diputación Foral).

La condición no se extiende al Casco Urbano, salvo que se actúe sobre un edificio protegido y catalogado por el Gobierno Vasco.

Artículo 12.—*Parcelación y ocupación de solares*

En el área del Casco Histórico la parcelación es la existente. (Reflejada en la documentación gráfica). No se permite la agrupación ni subdivisión de parcelas, salvo para aquellos casos de edificaciones explícitamente recogidas.

Solo podrán unificarse las parcelas integradas en Unidades de Ejecución, para las que se establecen las condiciones de forma de las parcelas resultantes.

Para aquellos casos en que por la escasez extrema del frente de parcela no sea viable la construcción de una vivienda, se podrá acceder a través de la parcela contigua compartiendo portal y hueco de escalera.

En el Casco Urbano se admite la agrupación de parcelas, si bien, se deberá efectuar una lectura clara y diferenciada en la composición de fachada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asociadas.

Cuando los inmuebles preexistentes reflejasen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta.

Bajo la autorización expresa del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia, en el área del Casco Histórico, se permitirá la agrupación en edificios comunitarios que requieran para su programa dimensional la agregación de una o varias parcelas; deberá respetarse, sin embargo, la identidad, calificación y ordenanza propia de cada una de las parcelas agrupadas.

Aipatutako kasu horietan izan ezik, ondoz ondoko bi eraikin bereizten dituzten mehelinak ezin izango dira kendu.

Gune Historikoan, lehendik dauden eraikin batzuen artean igogailu berri baten instalazioa elkarbanatu daitekeenean, ondoz ondoko bi finkaren solairuak komunikatu ahal izango dira zortasun-eremuak jarritz. Eraikitze-unitate beraren barruan bertikalean dauden jabetzak bateratu ahal izango dira.

II. ERANSKINA

ERAIKUNTZAKO ORDENANTZA OROKORRAK

1. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.—*Aplikazio-eremua*

Eraikinak egiteko Ordenantza Orokor hauek hiru lurzoru-motatan izango dira aplikaziozkoak.

Plangintza berezituko eremuetan, Plan Orokor hau baino lehen onartutako garapen-plangintzetako zehaztasunak izango dira nagusi, eta Eraikuntzako Ordenantza Orokorra ordezkatzaileak izango dira. 8. ataleko baldintza estetikoek dagokionez, aldiz, ordenantza hauek lotesleak dira.

2. OINARRIZKO DEFINIZIO ETA PARAMETROAK

2. artikulua.—*Atzeraemanguneak*

Kanpoko lerrokaduraren eta eraikuntza-lerroaren arteko distantzia da, puntu bakoitza neurtuta perpendikularrean doan zuzenarekiko.

3. artikulua.—*Eraikinaren lerrokadurak*

Eraikinaren fatxadaren (hegal-gorputzak sartu gabe) edo sotoaren plano bertikala eta orubearen planoak elkartzen diren tokiari deritzo lerrokadura.

Lerrokaduren planoan (P.10), eraikin guztien gehieneko lerrokadurak finkatzen dira, bai kanpora (kalera edo espazio publiko-ara) ematen dutenenak, bai barrura (patio edo lorategi pribatu-eta-ara) ematen dutenenak. Gune Historikoan eta Hirigunean, kanpoko lerrokadurak eraikinaren nahitaezko lerrokaduratzat jotzen dira, eta barruko lerrokadurak, berriz, gehieneko muga eraikigarritzat. Eraikina atzeraeman daiteke muga horretatik; hala egitekotan, fatxada osoa atzeraemango da, eta gehieneko lerrokadura baimenduarekiko paraleloan geratuko da, ahal izatera.

Antolamenduaren eta lerrokaduren planoetan aldaketaren batzuk berariak adierazi ezean, sestrak bere horretan utziko dira.

Birgaitze integrala egiten denean, oin berriko eraikina jartzen denean edo eraikin bat ordeztzen denean (beharrezko eraispin guztiak egin ostean), fatxada guztiek errespetatuko dituzte nahitaezko lerrokadurak.

4. artikulua.—*Sakonera eraikigarria*

Kanpoko lerrokaduraren eta barruko fatxada-lerrokaduraren arteko distantzia da, bata bestearekiko perpendikularrean eta antolamendu berriari aurreikusitako lerrokaduren gainean neurtua.

5. artikulua.—*Eraikinaren arteko tartea*

Eraikinaren fatxadak banantzen dituen distantziaren dimentsioa da, Planean aurreikusitako lerrokaduraren gainean neurtua. Distantzia hori halaber behar bezala, eraikinak partzela berean egon nahiz bi partzelatan egon (eta ondoz ondokoak izan nahiz tartean kaleak edo beste espazio publiko batzuk izan).

6. artikulua.—*Azalera erabilgarria*

Azalera erabilgarriaren definizioa eta neurtzeko irizpidea babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako indarrean zeudenen (2002ko abenduaren 30eko Agindua) antzekoak izango dira.

Solairuaren edo eraikinaren azalera erabilgarria hura osatzen duten lokal edo gelen azalera erabilgarriaren batuketak da.

Salvo en los casos mencionados, no podrán eliminarse, los muros medianeros que separan dos edificaciones contiguas;

En las edificaciones existentes del Casco Histórico, en donde resulte viable compartir la instalación de un nuevo ascensor, se admitirá comunicar las plantas de dos fincas colindantes mediante la constitución de servidumbres. Será posible unificar propiedades en vertical dentro de la misma unidad edificatoria.

ANEXO II

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—*Ámbito de aplicación*

Las presentes Ordenanzas Generales de Edificación serán de aplicación en las tres clases de suelo.

En los ámbitos de planeamiento diferenciado prevalecerán las determinaciones de los Planeamientos de desarrollo aprobados con antelación a este Plan General teniendo las Ordenanzas Generales de Edificación carácter subsidiario. Sin embargo, en lo que se refiere a las Condiciones Estéticas, apartado 8, las presentes Ordenanzas tienen carácter vinculante.

2. DEFINICIONES Y PARÁMETROS BÁSICOS

Artículo 2.—*Retranqueo*

Es la distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquélla.

Artículo 3.—*Alineaciones de la edificación*

Es la intersección del plano vertical de la fachada o sótano de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con el plano del terreno.

En el plano de alineaciones P.10 se fijan las alineaciones máximas de todos los edificios a calle o espacio público, denominadas exteriores, y a patio o jardín privado denominadas interiores. Las alineaciones exteriores tienen para el Casco Histórico y Casco Urbano el carácter de alineación obligatoria de la edificación, mientras que las alineaciones interiores se fijan como límite máximo edificable, pudiendo la edificación retranquearse respecto de ella; el retranqueo afectará, en este caso, a la totalidad de la fachada, que preferentemente será paralela a la alineación máxima permitida.

Las rasantes serán las actuales salvo modificaciones expresamente señaladas en los planos de ordenación y alineaciones.

En las actuaciones de rehabilitación integral o nueva planta/sustitución, mediante los derribos necesarios, todas las fachadas respetarán las alineaciones obligatorias.

Artículo 4.—*Profundidad edificable*

Es la distancia entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquélla, sobre las alineaciones previstas por la nueva ordenación.

Artículo 5.—*Separación entre edificios*

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas, medidas sobre la alineación prevista por el Plan. Su cumplimiento es obligado, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 6.—*Superficie útil*

La definición y el criterio de cómputo de la superficie útil, será similar a las que resultaran vigentes para el Diseño de las Viviendas de Protección Oficial (Orden 30 de diciembre de 2.002).

Es superficie útil de planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales o piezas que lo integran.

7. artikulua.—Partzelako espazio librea

Partzela baten barruan okupatu gabe geratu den azalera da; izan daiteke Planak hala ezartzen zuelako edo izan daiteke erakina gehieneko parametro baimenduetara moldatu behar izan delako.

Partzelako espazio libreetan, ezin izango da ezer eraiki, ez sestra gainean, ez sestra azpian. Gainera, ezin izango dira irabazi-asmoekin erabili, hurrengo paragrafoetako eta Arau Partikularretako salbuespenak salbuespen.

Berariaz adierazten bada, sestra azpiko instalazioak ere egin ahal izango dira espazio horietan: aparkalekuak, trastelekuak eta eraikinaren zerbitzu orokorrak.

Gune Historikoan, partzela osoa okupatu ahal izango da sestra azpitik.

Ciudad Jardín auzoan, sestra azpiko sotoa mugetatik 3 (hiru) metrora arte erabili ahal izango da aparkalekutarako, partzelaren topografia naturala aldatu gabe.

Partzelako espazio librearen mota hauetakoak izan daitezke:

- Pribatuak: eraikinari atxikiak egon ohi dira, eta eraikinaren titularrak du haiek zaintzeko ardura.
- Publikoak: lagapenekoak izan ohi dira, eta Udalak du haiek zaintzeko ardura.
- Erabilera publikokoak baina aprobetxamendu pribatukoak sestra azpian. Urbanizazioaren zaintza LHLko 197. artikuluko irizpideen arabera arautuko da.

8. artikulua.—Eraikinaren mugimendu-eremua

Eraikinaren mugimendu-eremua eraikinaren gehieneko perimetroa da, edo, bestela esanda, eraikinaren lerrokaduren lurzoru gaineko proiektzioak zer espazioren barruan egin adierazten duen lerroa.

9. artikulua.—Eraikinaren altuera

Alboko orube urbanizatutik ateratzen den eraikinaren dimensio bertikalari esaten zaio eraikinaren altuera. Eraikinaren solairu-kopuruaren bitartez neurtzen da, oro har. Dena den, erabilera jakin batzuetarako, eremuko ordenantza espezifikoak ezarri ahal izango du araudiko gehieneko altuera edo profila.

10. artikulua.—Eraikinaren gehieneko altuera

Plangintzak edo ordenantza partikularrek eremu bakoitzera-ko ematen duten gehieneko altuera, metrotan, solairu-kopurutan edo profil gisa adierazia.

Eraikinaren gehieneko altuera zuzenean arautzen da, solairu-kopurua zehaztuz eta, hala balegokio, dagokion profila ezarriz.

Gehieneko altuera metrotan finkatzen bada, ulertuko da teilatutako hegalararen goiko aldera arte neurtu behar dela, edo, ur-bilketarako erretena izanez gero, haren goiko partera arte (eta erreten hori ez da inoiz teilaren abiagunearen beheko partetik 5 cm baino gutxiagora egongo).

Profila aipatzen denean, eraikina plano bertikal baten bidez ebakita ateratzen den irudiaren perimetroari egiten zaio erreferentzia.

11. artikulua.—Altuerari eustea

Eraikinaren gehieneko altuera txikiagotu ahal izango da. Horretarako, xehetasun-azterlan bat idatzi behar da, eta han aldatu finkatutako profila, hirigintza-arauetan finkatutako gehieneko solairu-kopurua errespetatuz betiere.

12. artikulua.—Aluera neurtzeko modua

Arauzko altuera etxe bakoitzaren orubeari dagokion fatxada-zatik espaloien gehieneko sestraren eta gutxieneko sestraren arteko erdiko puntuan neurtuko da, eraikinaren profil edo altueraren oinarri den lerro bertikala sortzen den tokian.

Alabaina, aurreko paragrafoan xedatutakoa aplikatu ondoren behe-solairuaren gehieneko eta/edo gutxieneko altuerak ez badi- ra betetze fatxadaren ertzetan, honela jokatu beharko da:

Artículo 7.—Espacio libre de parcela

Es aquella superficie de parcela que permanece libre de ocupación, bien por imposición del Plan, bien como resultado de la configuración de la edificación dentro de los parámetros máximos autorizados.

Los espacios libres de parcela no pueden ser edificados sobre rasante ni bajo rasante, ni pueden ser objeto de aprovechamiento lucrativo alguno, con las excepciones recogidas en los párrafos siguientes y en las Normas de Carácter Particular.

Cuando expresamente se señale, estos espacios pueden ser también objeto de aprovechamiento bajo rasante para aparcamientos, trasteros y servicios generales de la edificación.

En el Casco Histórico, se podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

En la zona de Ciudad Jardín, sin alterar la topografía natural de la parcela, el sótano bajo rasante para uso de aparcamiento, podrá acercarse a los 3,00 m (tres) de los linderos.

Los espacios libres de parcela pueden ser:

- Privados, cuando están adscritos a la edificación, correspondiendo su conservación a los Titulares de ésta.
- Públicos, cuando son de cesión, correspondiendo su conservación al Ayuntamiento.
- De uso público pero con aprovechamiento privado bajo rasante. La conservación de la urbanización se regulará bajo los criterios del artículo 197 de la L.S.U.

Artículo 8.—Área de movimiento de la edificación

Se entiende por área de movimiento de la edificación, la envolvente máxima de edificación, o línea dentro de la cual tienen que quedar incluidas las proyecciones sobre el suelo de las alineaciones de la edificación.

Artículo 9.—Altura de edificación

Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio que sobresale del terreno inmediato urbanizado. Su medición se efectúa, con carácter general, mediante número de plantas del edificio, aunque para determinados usos, la ordenanza específica de zona podrá establecer el perfil o la altura máxima reglamentaria.

Artículo 10.—Altura máxima de la edificación

Se entiende por altura máxima, la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada zona expresada en metros de altura, número de plantas o en forma de perfil.

La regulación de la altura máxima de la edificación se efectúa, de forma directa, mediante la definición de número de plantas y la fijación, en su caso, del perfil correspondiente.

En el caso de que la altura máxima se fije en metros de altura, se entenderá referida a la cara superior del alero o en su caso, a la parte superior del canalón de recogida de aguas, elemento que en ningún caso se instalará 5 cm por debajo de la parte inferior del arranque de la teja.

Se entiende por perfil, la envolvente de la figura que representa la edificación cortada por un plano vertical.

Artículo 11.—Mantenimiento de la altura

La altura máxima de la edificación podrá rebajarse a través de un Estudio de Detalle en el que podrá modificarse el perfil establecido siempre respetando en número máximo de plantas establecido por las Normas Urbanísticas.

Artículo 12.—Forma de medir la altura

La altura reglamentaria se tomará en el punto intermedio de la rasante máxima y mínima de la acera, en el tramo de fachada correspondiente al solar de cada casa, siendo este punto el del nacimiento de la línea vertical que constituye la base del perfil o de la altura de la edificación.

Sin embargo, cuando de la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, resulte que en los extremos de la fachada se produce incumplimiento de la altura máxima y/o mínima de planta baja, se actuará como sigue:

— Etxearen fatxadak banatzeko orduan, kontuan hartuko da lehenengo solairuaren mailak dagokion fatxada-lerroaren sestra-kotatik hiru (3) metro baino gutxiagora gelditu behar duela eta kalearen maldak ez dituela azken solairuaren araudi-altuera baino handiagoko desnibelak eragin behar; horretarako, behar adina zati edo sekzioetan banatuko da.

— Kasu horretan, zati edo sekzio bakoitzeko goreneko puntuaren sestratik hasita neurtu ahal izango da arauzko altuera.

— Aldapan eta elkarri lotuta dauden bi kaletara ematen duten etxeetan, fatxada osoa plano bakar batean hartuko da. Alaka sekzio bakartzat hartu ahal izango da, eta haren barruan sartuko dira albo banatako 5 metroak —neurketa alakaren ertzetik hasita, eta, okerra bada, inflexio-puntutik hasita—.

Kasu horretan, lehen solairuaren mailaren sestra handieneko ertzerako finkatutako gutxieneko altueraren erresultantea hartuko da behe-solairuaren arauzko altueratzat, eta erresultantea beste ertzekoaz izango da, hain zuzen ere.

Irizpide hori bera erabili ahal izango da etxearen hegietan, baldin eta ateratzen diren sekzioek sei (6) metro baino gutxiagoko fatxada-luzera badute.

— Hala ere, lehen solairuaren maila dagokion fatxada-lerroko kaleko sestratik sei (6) metro baino gehiagora jartzen duen konponbiderik ez da inoiz ezarri behar arau horiek aplikatzearen.

— Batzuetan, hiriak lehendik dituen elementuen ezaugarri bereziak direla eta, arau horiek zuzenean aplikatuta ateratzen diren konponbideak ezinezkoak edo ikuspuntu arkitektonikotik okerrak izan daitezke; halakoetan, Udalak agindu ahal izango du xehetasun-azterlan bat tramitatzeko eta han adierazteko lehen aipatutako irizpide horiek bete nahian atera direla konponbide horiek.

Xehetasun-azterlan horiek Udalaren ekimenez baino ezin izango dira idatzi.

— Berariazko baimena izanez gero eta erlaitza aldameneko eraikin edo etxeren baten parean jartzea bada helburu bakarra, eraikin berriaren guztizko altuera aldatu ahal izango da, metro bat (1) gehienez, baina solairu-kopurua aldatu gabe. Aldakuntza hori egiteko lehenetasun-ordena hau da: behe-solairuan, azken solairuan eta solairu-multzo osoan, proporzionalki banatuta.

Tipologia ireki, isolatu edo linealeko eraikinetan, kontuan hartuko dira behe-solairuaren altuera-mugak, lehen aipatutakoak; karrerak, dena den, sarbidearen bide publikoaren maila berean egon beharko du. Eraikinerako sarbidea bide publikoan egon beharrean jabetza pribatuko partzela batean dagoenean, karrerak partzela horretara ematen duen lurzoru urbanizatuaren maila berean egon beharko du.

— Karreraren maila baino laurogei (80) zentimetro baino beherago dagoen lokal oro soto edo erdisototzat joko da.

— Eraikinen fatxadak sestra ezberdineko bi kaletara ematen badu, planean berariaz adierazten den fatxadaren gainean neurtu beharko da eraikinen altuera. Horren ondorioz behe-solairuak kalerik altuera baino beherago geratzen badira, behe-solairutzat jo ahal izango dira ondorio gutxietarako, gehienez ere hogeit (20) metroko sakonerara arte; behe-solairuari dagozkion aurreko baldintzak betetzen dituen fatxadaren puntu bakoitzarekiko perpendikularrean neurtuko da hori.

13. artikulua.—*Altueraren gainetik eraiki daitekeena*

Eraikinen gehieneko altueraren edo teilatu-hegalaren beheko partearen gainetik eraikuntza hauek onartu ahal izango dira, eremu bakoitzerako ordenantza partikularretan ezartzen diren mugen barruan:

— Las fachadas de la casa podrán dividirse en tantos tramos o secciones como sea necesario para que el nivel de la planta primera no quede en ningún punto a menos de tres (3) metros respecto a la cota de rasante de su línea de fachada y para que, por efecto de la pendiente de la calle, no se produzcan desniveles superiores a la altura reglamentaria del último piso.

— En este supuesto, la altura reglamentaria podrá medirse a partir de la rasante del punto más alto de cada tramo o sección.

— En las casas que den frente a dos calles en pendiente que se comunican entre sí, se considerará toda su fachada desarrollada en un plano único. El chafalán o acuerdo curvo podrá considerarse como una única sección incluyendo en ella cinco metros a cada lado de la esquina del chafalán o del punto de inflexión del acuerdo, si éste fuera curvo.

En este caso, se tomará como altura reglamentaria de la planta baja, la resultante de fijar la altura mínima para el nivel de la planta primera en el extremo con rasante más elevada, siendo la del otro extremo la resultante.

Idéntico criterio podrá mantenerse en los bordes de la casa en el supuesto de que resultaran secciones con longitud de fachada inferiores a seis (6) metros.

— En ningún caso, como resultado de la aplicación de las reglas anteriores, podrán derivarse soluciones en las que el nivel de la planta primera se sitúe a más de seis (6) metros por encima de la rasante de la calle en su línea de fachada correspondiente.

— Cuando, debido a las especiales características de las preexistencias urbanas, la aplicación directa de estas reglas llevara a soluciones imposibles o incorrectas desde el punto de vista arquitectónico, el Ayuntamiento podrá optar por exigir la tramitación de un Estudio de Detalle en el que deberá quedar de manifiesto que las soluciones adoptadas tratan de mantener el respeto a los criterios antes enunciados.

Estos Estudios de Detalle deberán redactarse única y exclusivamente por iniciativa municipal.

— Cuando esté expresamente autorizado y con el único fin de igualar la cornisa con una de las edificaciones o casas colindantes, la altura total de la nueva construcción podrá variarse en un máximo de un (1) metro, sin que con ello se pueda producir un incremento en el número de plantas: Dicha alteración deberá introducirse con el siguiente orden de preferencia: en planta baja, en la última planta y por reparto proporcional en el conjunto de las plantas.

En los edificios con tipología abierta, aislada o lineal, se tendrán en cuenta las limitaciones para la altura de la planta baja señaladas anteriormente y, en cualquier caso, el portal deberá situarse en el mismo nivel que la vía pública de acceso. Cuando la entrada al edificio se realice no desde la vía pública, sino desde la parcela de propiedad privada, el portal deberá situarse en el mismo nivel del terreno urbanizado por el que se relaciona con aquella.

— Todo local cuyo nivel se sitúe más de ochenta (80) centímetros por debajo del nivel del portal, será considerado sótano o semisótano.

— En el supuesto de que el edificio tenga fachada a dos calles con distinta rasante, su altura deberá computarse sobre la fachada que expresamente se señala en el Plan. si como resultado de ello, las plantas bajas llegaran a quedar enteradas respecto a la calle más alta, podrán ser consideradas como plantas bajas a todos los efectos, en aquella profundidad que no exceda de veinte (20) metros, medida perpendicularmente a cada punto de la fachada que cumpla con las anteriores condiciones de planta baja.

Artículo 13.—*Construcción por encima de la altura*

Por encima de la altura máxima de la edificación o parte inferior del alero, podrán admitirse con las limitaciones que se establecen, en las Ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

a) Estalkiaren isurkiak edo isurialde triangeluarrak; inklinazioa gehienez %40koa (ehuneko berrogeikoa) eta gutxienez %30ekoa (ehuneko hogeita hamarrekoa) izango da.

Gune Historikoko eta Hiriguneko gehieneko aldaparako ere %30 eta %40ko mugak ezartzen dira, baina Udalak eskatu ahal izango du aldameneko estalkien aldapa berdintzeko.

b) Eskailera-kaxaren, igogailu-etxolen, gordailuen eta beste instalazioen erremateak ezin izango dira estalkiaren isurialde triangeluarra baino gorago gelditu.

c) Ordenantza partikularrek ezarri ahal izango dituzte teilatu-hegalaren abiagunea eta gailurraren gehieneko altuera.

Zehazten den gehieneko gutzizko altueraren gainetik ezin izango da inolako eraikuntzarik onartu. Dena den, badira salbuespen batzuk:

a) Aireztatzeko edo kea ateratzeko tximiniak, berogailuak eta aire-girogailuak: indarreko araudi espezifikoaren arabera —eta, hala-korik ezean, eraikuntzako eginbide onaren arabera— ondo funtzionatzeko izan beharrek altuerak izango dituzte. Aparatu horiekin batera datozen makinariak ez dira salbuespenaren barruan sartzen.

b) Eguzki-energia atzitzeko panelak.

c) Antenak eta tximistorratzak.

14. artikulua.—*Estaiaren altuera*

Bata bestearen gaineko bi solairuren forjatuen goiko alderdien artean dagoen distantzia bertikalari deritzo solairuaren altuera.

15. artikulua.—*Forjatuaren altuera librea*

Solairu baten forjatuaren goiko alderdiaren eta solairu bereko sabaiko forjatuaren beheko alderdiaren artean dagoen distantzia bertikala da.

16. artikulua.—*Altuera librea*

Zoladura eta sabaia burututa daudela bien artean geratzen den distantzia bertikala da. Gutxienezko altuera libreari dagokionez, 2002ko abenduaren 30eko Aginduan Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako finkatutakoa bete beharko dute bizitegi-eraikinekin, oro har.

Babes berezi eta ertaineko erregimenean sartuta dauden eraikinek gutxienez 2,20 metroko altuera izan beharko dute, etxebizitza-solairuetan, behinik behin.

Oinarrizko babesaren erregimenean sartutako eraikinetan, irizpide hauek aplikatuko dira:

a) Eraikina berreraiki edo ordezteko lanek altuera eraikigarria handitu edo txikitzea badakarte, bete egin beharko dira gailurraren eta erlaitzaren gehieneko altuera (fitxetan xehetasun osoz adierazita datorrena) eta altuera librearen baldintza orokorrak.

Behe-solairuen altuera librea 2,50 eta 3,00 metro bitartekoa izango da.

Etxebizitza-solairuen altuera libreak 2,50 eta 2,80 metro bitartekoak izango dira.

b) Birgaitze-lanen ondorioz altuera handiagotzen bada baina berezko eraikinak forjatuen arteko altuera libreari dagozkion lehenagoko baldintza horiek betetzen ez bazituen, bere horretan utzi ahal izango dira lehenik dauden altuera horiek, 2,20 metrotik gorakoak izatekotan; aitzitik, altuera handiagotu zaion eremuan, bete egin beharko dira baldintza orokorrak.

c) Etxebizitzak, jatorrizko egoeran, 2,20 metro baino altuera handiagoa badu —baldintza orokorretan ezarritakora iritsi gabe, hala ere—, osorik birgaitzeko lanak egiten zaizkionean gutxienezko altuera ezarriak (2,50 m) bete beharko dira, fatxadaren bauei egin beharrek mantentze-lanekin bateragarria bada, betiere.

17. artikulua.—*Estaiaren oinaren maila*

Behe-solairuaren edo kalearen sestraren erreferentziatzko kotaren eta oin baten zoruko forjatuaren goiko alderdiaren artean dagoen distantzia bertikala da.

a) Las vertientes o faldones de la cubierta, con una inclinación máxima del 40% (cuarenta por ciento) y mínima del 30% (treinta por ciento).

En el Casco Histórico y Casco Urbano, la pendiente máxima se limita también entre el 30% y 40% aunque el Ayuntamiento podrá exigir igualar la pendiente de las cubiertas colindantes.

b) Los remates de la caja de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar los faldones de la cubierta.

c) Las Ordenanzas particulares podrán en su caso, establecer el arranque del alero y la altura máxima de la cumbrera.

Por encima de la altura máxima total que se determina, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o, en su defecto, el buen hacer constructivo. En la excepción no está incluida la maquinaria que conllevan los aparatos antes mencionados.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

Artículo 14.—*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 15.—*Altura libre de forjado*

Es la distancia vertical entre la cara superior del forjado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

Artículo 16.—*Altura libre*

Es la distancia vertical entre el pavimento y el techo acabados. La altura libre mínima, para las edificaciones residenciales, en general, será la establecida para las Viviendas de Protección Oficial (Orden de 30 de diciembre de 2.002).

Los edificios incluidos en el régimen de Protección Especial y Media, deberán como mínimo en las plantas de vivienda, superar los 2,20 m de altura.

Para los edificios incluidos en el régimen de Protección Básica, se aplicarán los siguientes criterios:

a) En las operaciones de reedificación o sustitución del edificio, en su caso, con ampliación o reducción de la altura edificable, se establece de forma pormenorizada en las fichas la altura máxima de cumbrera y cornisa, cumpliéndose las condiciones generales de altura libre.

La altura libre de las plantas bajas se situará entre 2,50 y 3,00 metros.

Las alturas libres de las plantas de vivienda se situarán entre 2,50 y 2,80 metros.

b) En las obras de rehabilitación con ampliación de altura, que en su estado primitivo, incumplan las anteriores condiciones de altura libre entre forjados, podrán mantener las existentes siempre que superen los 2,20 metros, debiendo sin embargo las correspondientes a la zona del incremento de la altura, ajustarse a las condiciones generales.

c) En los casos de viviendas que en su estado primitivo superen los 2,20 metros de altura libre, sin llegar a la señalada en las condiciones generales, en las operaciones de rehabilitación integral del edificio, deberán acomodarse a las alturas mínimas exigidas (2,50 m), siempre que resultara compatible con el mantenimiento exigido de los huecos de fachada.

Artículo 17.—*Nivel de planta de piso*

Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja o la rasante de la calle, y la cara superior del forjado del suelo de la planta a la cual se refiere la medición.

18. artikulua.—Behe-solairua

Behe-solairua: Etxerako edo eraikinerako sarbidea dagoen solairua da, eta ez du puntu bakar bat ere sestra azpitik laurogei (80) zentimetro baino gehiagora, ez eta sestra gainetik berrogeita hamar (50) zentimetro baino gehiago ere, altuera neurtzeko moduaren ondoriozko salbuespenak salbuespen.

19. artikulua.—Tarteko solairua

Tarteko solairua: oso-osorik behe-solairuko lokal baten barruan dagoena da. Baimenduta dago behe-solairua arautzen duen artikuluan adierazten diren baldintzetan.

20. artikulua.—Estaia

Estaia: Behe-solairuaren sabaiko forjatua baino gorago dagoen solairua da. Estaia solairuari zer altuera libre eman eremuaren baldintza partikularren eta erabileraren arabera erabakiko da,

21. artikulua.—Teilatupea edo atikoa

Teilatupea edo atikoa: azken solairuko forjatuaren goiko alderdiaren eta estalki inklinatuaren eraikuntza-elementuen beheko alderdiaren artean dagoen solairua da, eta txapitula-forma har dezake. Edozertarako erabil daitezke, berariaz kontrakoa adierazi ezean.

Etxebizitza-erabilerak azalera erabilgarriaren %70 hartuko du, eta babes ofizialeko etxebizitzetara eskatzen zaien 2,20 m-ko altuera baino gehiagora izan beharko dute (Etxebizitzaren eta Gizarte Gaiaren Sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua). 1,50 m baino altuera libre handiagoa duena jotzen da azalera erabilgarritzat.

22. artikulua.—Sestra azpiko eraikuntza

Sotoa: Lurzoru-maila osoa dagokion fatxada-lerroaren sestra baino laurogei (80) zentimetro beherago duen solairuari esaten zaio soto edo erdisoto.

23. artikulua.—Sestra azpiko eraikuntza lehendik dauden eraikinetan

Lehendik dauden eraikinei lotutako orubeetan —berariaz antolamendutik kanpo jarri ez badira, behintzat— loturako eraikin horren behe-solairuaren sestraren azpitik dagoen solairua da sotoa, eta ibilgailuen aparkalekurako erabiltzen da. Dena dela, baldintza hauek bete beharko ditu:

- Bolumenaren %80 lehendik dagoen lursailaren sestraren azpitik izan beharko du.
- Ezin izango du egon, puntu bakar batean ere, lehendik dagoen lursailaren sestratik 1,20 m baino gehiagora.

Lehendik dauden eta etxebizitza kolektiboen antolamendua-rekin bat ez datozen eraikinetan ere eraiki ahal izango dira sotoak ibilgailuen aparkalekuak jartzeko, baina, horretarako, aurreko baldintza horiek ez ezik, hau ere bete beharko da:

- Eraikinen eta orubearen mugaren arteko gutxieneko distantziak lehendik dagoen lursailaren sestratik ateratzen den altueraren bikoitza izan behar du, eta, gutxiengutxienez, 1 metrokoa

24. artikulua.—Kalearen zabalera ofiziala

Kalearen zabalera ofiziala kalerako proposatzen den zabale- ra da, metrotan adierazia.

Bidea osatzen duten eraikin eta/edo partzelaren lerrokadure- kiko ortogonalean neurtuko da bide horren zabalera.

25. artikulua.—Orube eraikiezinak

1. Eraikin bati lizentzia emateko, gutxienez fatxada bat izan behar du kanpoko lerrokadurara begira, hantxe edo etxadi publi- ko baten patio baterako sarbidean izan beharko du karrera eta ezin izango du orube eraikiezinik izan aldamenean.

Artículo 18.—Planta baja

Planta Baja: Es la planta en la que se sitúa el acceso a la casa o edificio y en la que ningún punto se sitúa ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante ni cincuenta (50) por encima, con las salvedades que se derivan de la aplicación de la forma de mediar la altura.

Artículo 19.—Entreplanta

Entreplanta: Es aquella que se encuentra en su totalidad en el interior de un local de planta baja. Se admite su existencia en las condiciones que se señalan en el artículo que regula la planta baja.

Artículo 20.—Piso

Piso: Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.

Artículo 21.—Bajo cubierta o ático

Bajo cubierta o ático: Es la 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. Salvo que expresamente se señale lo contrario, pueden destinarse a cualquier tipo de uso

El uso de vivienda cumplirá la proporción del 70% de superficie útil con altura superior a 2,20 m, exigida para las Viviendas de Protección Oficial. (Orden 30 de diciembre de 2.002 del Consejero de Viviendas y Asuntos Sociales). Se considera superficie útil, la que supera los 1,50 m de altura libre.

Artículo 22.—Construcción bajo rasante

Sótano: Se entiende por sótano o semisótano aquella planta cuyo nivel de suelo se encuentra en su totalidad situado a más de ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante de la línea de fachada correspondiente.

Artículo 23.—Construcción bajo rasante en edificaciones existentes

En el caso de los solares vinculados a edificaciones existentes, que no se encuentren en situación expresa de fuera de ordenación, se considerará como sótano aquella planta destinada a aparcamiento de vehículos situada por debajo de la rasante de la planta baja del edificio al que se vincula y siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- Que el 80% de su volumen se encuentre por debajo de la rasante del terreno preexistente.
- No supere en ningún punto en 1,20 m de la rasante del terreno preexistente.

En el caso de los solares vinculados a las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento de vivienda colectiva se permitirá, en todos los casos, la construcción de sótanos para aparcamiento de vehículos siempre que se cumplan, además de las establecidas en el apartado anterior, las condiciones siguientes:

- Que la distancia mínima al límite del solar sea el doble de la altura que sobresale de la rasante del terreno preexistente con un mínimo de 1,00 m.

Artículo 24.—Ancho oficial de calle

Se entiende por ancho oficial de calle la anchura, medida en metros, que se propone para la calle.

La medición se efectuará ortogonalmente a las alineaciones de edificación y/o de parcela que conforman el vial concreto al que se refiere la anchura.

Artículo 25.—Solares inedificables

1. Sólo podrá otorgarse licencia a edificios que tengan al menos una fachada a alineación exterior, ubiquen su portal en la misma o en un acceso público a patio de manzana también público y no dejen en colindancia un solar inedificable.

2. Aurreko atalaren ondorioetarako, orube eraikiezintzat jotzen da:

- Tipologia irekian hamar metro bider hamabost metro (10 x 15) baino dimentsio txikiagoak dituen.
- Ereku bakoitzari dagozkion ordenantzetan gutxieneko partzelarako ezarritako dimentsioak baino txikiagoak dituen.

3. Orube eraikiezinare baldintza ezartzearen xedea da deskribatutako ezaugarriak dituen eraikin bat oin berriko eraikin baten ondoan jartzen ez uztea, baina, aldameneko orubeak finkatuta badaude, baldintza hori ez da oztopo izango lizentzia emateko.

26. artikulua.—*Fatxadetako irtengune eta sarguneak*

1. Irtengune edo hegala eraikinaren aurrealdetik ateratzen diren elementu guztiak dira: balkoiak, begiratokiak, terrazak, hegalgorputz itxiak, etab. Hona hemen definizioak:

a) Balkoia: Gela baten paramentutik abiatuta kanporantz luzatzen den hegala da, forjatu edo erretilu ireki baten formakoa, eta fatxadaren alboko mugatik berrogei (40) zentimetroko luzera hartzen du, gehienez. Balkoi kontzeptua babes-elementuen diseinutik eta eraikuntza-konponbidetik aparte geratzen da. Gehiengo hegala aplikaziozko ordenantza orokorraren edo eremuaren arabera izango da.

b) Terrazak: itxi eta estali gabeko espazioak dira, eraikinen azken solairuak atzeraematearen ondorioz sortutakoak. Terrazak debekatuta daude Otxandioko udalerrri osoan.

Sotoa edo erdisotoa estaltzearen ondorioz sortutakoak dira salbuespena.

c) Egutera: eraikinaren fatxada atzeraematearen ondorioz sortutako barruti estalia da, hegala barne; hegala alde bat, barrutira ematen duena, irekia izaten da, eta bere perimetroaren gainerako hiru edo bi aldeak (izkinan egonez gero), itxiak.

d) Begiratokia: hegal itxi bat da, gela baten paramentutik abiatuta kanpora hedatzen dena, nagusiki beiraz osatutako gorputz baten itxuran. Hegalak fatxadaren alboko mugatik hirurogei (60) zentimetroara egon beharko du, gutxienez.

e) Hegal-gorputzak: fatxadako irtengune batzuk dira, igel-tserotzako materialez itxiak; hala ere, ez dira begiratokiak, dena delako materialez itxiak egonda ere. Hegal-gorputz itxiak debekatuta daude Otxandioko udalerrri osoan.

2. Kanpoko lerrokadurako fatxadaren planotik, balkoiak, balkoi korrituak eta begiratokiak baino ezin izango dira atera, eta aplikaziozko eremuaren ordenantzan jasotako gehiengo irtenguneak errespetatuta, betiere.

3. Partzelako etxadien patioetan, ez da inolako hegali onartzen.

4. Eraikin isolatuetan, hegalek ezin izango dituzte hartu eremuko araudiak atzeraematearako eta mugetarako tarteetarako adierazten dituen mugak.

3. KALITATE ETA HIGIENE ALDETIK ERAIKINEK IZAN BEHARREKO BALDINTZAK

27. artikulua.—*Definizioa eta aplikazioa*

1. Eraikinen kalitate- eta higiene-baldintzak jendeak lokalak erabiltzerako eraikuntza-lanak ondo eginda daudela eta tokia osasungarria dela bermatzeko ezartzen dira.

2. Kapitulu honetan finkatutako baldintzen aplikazio-eremu aurreikusia 1. artikuluan dator.

28. artikulua.—*Eraikuntzen kalitatea*

1. Eraikuntzen proiektuetan ematen diren konponbideetan, mantentze-lanetarako materialak erabili eta obran ipintzeko modurik egonkor, iraunkor, erresistente, seguru eta ekonomikoa bilatuko da.

2. Se considera solar inedificable, a los efectos del apartado anterior:

- El que tenga dimensiones inferiores a diez metros por quince metros (10 X 15) en tipología abierta.
- El que tenga dimensiones inferiores a las señaladas como parcela mínima en las ordenanzas propias de cada zona.

3. La condición de solar inedificable sólo es operativa a los efectos de no poderse dejar en colindancia a un edificio de nueva planta un solar de las características descritas, pero no impedirá la concesión de licencia sobre ese tipo de Solares si sus colindancias se hallan consolidadas.

Artículo 26.—*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, terrazas, cuerpos volados cerrados, etc. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vuelo que arranca desde el paramento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, sin que su longitud pueda aproximarse a más de cuarenta (40) centímetros del límite lateral de la fachada. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección. Su vuelo máximo se ajustará a la Ordenanza General o la de Zona que sea de aplicación.

b) Se entiende por terrazas los espacios no cerrados ni cubiertos, formados como consecuencia de los retranqueos en las últimas plantas de los edificios. En la totalidad del término municipal de Otxandio, las terrazas quedan prohibidas.

Se excluyen las terrazas resultantes de la cubrición de sótano o semisótano.

c) Solana es el recinto cubierto formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación, incluido el vuelo, abierto a la misma y cerrado por los otros tres lados de su perímetro o por dos si se situara en la esquina.

d) Se entiende por mirador el vuelo cerrado que arranca desde el paramento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo básicamente acristalado. El vuelo deberá retirarse al menos sesenta (60) centímetros respecto al límite lateral de la fachada.

e) Cuerpos volados, cerrados con albañilería, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. En la totalidad del término municipal de Otxandio, los cuerpos volados cerrados quedan prohibidos.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en la Ordenanza de Zona que sea de aplicación.

3. En los patios de manzana de parcela, no se admite ningún tipo de vuelo.

4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 27.—*Definición y aplicación*

1. Son condiciones de calidad e higiene de los edificios las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 1.

Artículo 28.—*Calidad de las construcciones*

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto, la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en la obra.

2. Ordenantza hauen edukia eta ardurak aplikatuz, Udalak arduratu behar du plangintzaren hirigintza-edukiarekiko errespetua zaintzeaz eta eraikuntza-kalitatea —eta, haren bidez, herritarren bizi-kalitatea— hobetzeaz

3. Etxebizitza-mota orok, indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoa ez ezik, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzak ere —2002ko abenduaren 30eko Aginduan jasotakoak— beteko ditu.

29. artikulua.—*Eraikinaren isolamendua*

1. Eraikuntza berriek indarrean dauden energia aurrezteari buruzko xedapenetan aurreikusten diren transmisio eta isolamendu termikoko baldintzak beteko dituzte. Helburu horrekin, erabilitako materialek, diseinuari eta eraikuntza-konponbideari dagokionez, legedi sektorialak ezarritako baldintzak beteko dituzte.

2. Eraikinek baldintza batzuk bete beharko dituzte isolamendu akustikoari dagokionez, Eraikuntzako Kode Teknikoak eta nahitaez bete beharreko gainerako indarreko araudiek ezartzen dituztean, hain zuzen.

3. Gela edo lokal orok iragazgaitza izan behar du, eta babestuta egon behar du hezetasunaren aurrean. Helburu horrekin, ur-filtrazioak izan ditzaketen puntuak (zolatak, sotoetako horma perimetralak, estalkiak, eraikinen junturak eta abar) behar bezala iragazgaituta eta isolatuta egongo dira. Kanpoko arotzeria-lanek, airearekiko iragazkortasunari dagokionez, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta indarrean dauden gainerako araudiak beteko dituzte

30. artikulua.—*Arkitektura- eta hirigintza-oztopoak kentzea*

Egiten diren eraikin guztietan, irisgarritasuna errazteari eta arkitektura- eta hirigintza-oztopoak kentzeari dagokionez Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen araudia beteko da, bai eta atara daitezkeen arau berriak ere.

Igogailua ipini beharri salbuespenak ezartzeko irizpideei eutsi egiten zaie, Otxandioko Udalbatzak 2006ko apirilaren 27ko osoko bilkuran onartu bezala.

- *Lehena*: Birgaitze-lanen ondoren lau etxebizitza baino gutxiago izango dituzten eraikinek ez dute igogailua ipini beharrik izango.
- *Bigarrena*: Partzelaren zabalera edo barruko hormarte libre 450 cm baino txikiagoa duten eraikinek ez dute igogailua ipini beharrik izango.
- *Hirugarrena*: Gehienez behe-solairua + 1 solairu dituzten eraikinek ez dute igogailua ipini beharrik izango.
- *Laugarrena*: Lehendik dagoen egiturari eusten dioten birgaitze-lanak izan dituzten eraikuntzei ez zaie aplikatuko igogailua ipintzeko beharra.
- *Bosgarrena*: Bigarren, hirugarren eta laugarren puntuetan finkatutako irizpideak aplikatuta igogailua ipini ez zaien eraikuntzek, ezin izango dituzte inoiz lau etxebizitza baino gehiago izan.
- *Seigarrena*: Aurreko irizpide horietakoren bat aplikatuta igogailurik ipini ez zaien eraikuntzetan, eskailerak gutxienez 130 cm-ko zabalera izango du eta aparailu eta jasogailuak jartzeko diseinatua egongo da.

31. artikulua.—*Lokala, gelak, etxebizitza, apartamendua, etxea*

1. Lokala eremu itxi bat da, bizitegiak bestelako jarduerak egiteko (merkataritza, industria, lantegia, etab.) erabiltzen da, eta hainbat tokitan egon daiteke eraikin baten barruan.

2. Gela etxebizitza bateko espazio bakoitza da, eta bizitzeko egokia dela esaten da jendearen egonaldi luzeetarako eskatzen diren higiene-baldintzak betetzen dituenean.

Bizitzeko egokiak izateko baldintza horiek etxebizitza bateko gela eta espazio guztiek bete beharko dituzte, salbuespen hauekin: bainugelak, komunak, korridoreak, gelarteak eta jakitokiak edo antzekoak.

2. En aplicación del contenido de estas Ordenanzas y de las responsabilidades que les son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto al contenido urbanístico del Planeamiento, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida de la población.

3. Además del vigente Código Técnico de la Edificación, todo tipo de vivienda cumplirá las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, contempladas en la Orden de 30 de diciembre de 2002.

Artículo 29.—*Aislamiento de la edificación*

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstos en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente de obligado cumplimiento.

3. Toda pieza o local deber ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores en relación con la permeabilidad al aire, cumplirán el Código Técnico de la Edificación y demás normativa vigente.

Artículo 30.—*Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas*

En todas las edificaciones se aplicará la Normativa vigente, en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como aquellas otras que pudieran promulgarse.

Aprobado por la Corporación de Otxandio en sesión plenaria de 27 de abril de 2.006, se mantienen los criterios para la aplicación de excepciones a la obligatoriedad de instalar ascensores.

- *Primero*: No será de aplicación la necesidad de instalar ascensor en todas aquellas construcciones en que el número de viviendas resultantes de la rehabilitación sea inferior a cuatro.
- *Segundo*: No será de aplicación la necesidad de instalar ascensor en todas aquellas construcciones en que la anchura o crujía libre media interior de la parcela sea inferior a 450 cm.
- *Tercero*: No será de aplicación la necesidad de instalar ascensor en todas aquellas construcciones en que el número de plantas no supere el de baja más una.
- *Cuarto*: No será de aplicación la necesidad de instalar ascensor en todas aquellas construcciones que consistan en obras de rehabilitación que mantengan la estructura preexistente.
- *Quinto*: En los casos en que por aplicación de uno o más de los criterios establecidos en los puntos segundo, tercero y cuarto, no se instalara el ascensor, el número de viviendas resultantes no podrá ser en ningún caso superior a cuatro.
- *Sexto*: Siempre que en aplicación de alguno de los criterios anteriores, no se instalara ascensor, el ancho mínimo libre de la escalera será superior a 130 cm, y habrá de estar diseñada de forma que posibilite la instalación de aparatos o plataformas elevadoras.

Artículo 31.—*Local, piezas, vivienda, apartamento, casa*

1. Se entiende por local el espacio cerrado dentro del cual se puede ejercer una actividad no residencial (comercio, industria, taller, etc.), cualquiera que sea su posición en la edificación.

2. Se entiende por pieza cada una de las estancias o espacios de una vivienda y adquiere el calificativo de pieza habitable cuando reúne las condiciones higiénicas exigibles para la estancia prolongada de personas.

Deberán cumplir las condiciones exigidas para las piezas habitables todas las estancias y espacios de una vivienda con excepción de los baños, aseos, pasillos, distribuidores y despensas o similares.

3. Etxebizitza da eskailera edo komunikazio bertikalen nukleo bera erabiltzen duten unitate funtzionaltako bakoitza.

4. Etxebizitzaren azalera erabilgarria 60 m² baino gutxiagoa denean, izen espezifikoa izango du: apartamentu. Etxebizitza-kopurua kontatzeko orduan, apartamentu bakoitza 1,00 etxebizitzaren parekoa dela joko da.

5. Etxea, berriz, lokalen eta/edo etxebizitzaren multzo batera sarbidea ematen duen komunikazio bertikalen nukleo bera erabiltzen duten eraikin edo eraikin-zatietako bakoitza izango litzateke.

32. artikulua.—Lokal eta gelek bizitzeko egokiak izateko bete beharreko aireztatze- eta argizatze-baldintzak

1. Kanpora ematen duten gelek edo lokalek baldintza hauek ematen dituen batek bete behar dute:

- a) Aurrealdea bide publiko, kale edo plaza batera begira izatea.
- b) Eraikinik gabeko espazio publiko batera ematen duen fatxada bat izatea.
- c) Kanpoko etxebizitzaren gutxienezko baldintzak betetzen dituen eraikinik gabeko espazio pribatu batera ematea.

d) Babes Ofizialeko Etxebizitzari buruzko Ordenantzetan adierazitako dimentsioak betetzen dituen patio batera ematea.

2. Era berean, baldintza hauek bete behar dituen baioen azalera eta aireztapenari dagokienez:

3. Aireztapena, gela edo lokal batek denbora-tarte jakin batean barne airea berritzeko duen ahalmen zat hartuta, era hauek izan behar dira:

a) Naturala edo zuzena. 1. ataleko baldintzak betetzen dituzten espazioetara irekitako baioen bidezkoa.

b) Behartua edo zeharkakoa. Berriztatze-sistema mekanikoak edo dinamikoak erabiliz egiten dena, eskatzen den berriztatze-ahalmena bermatzekotan, betiere.

4. Argiztapena gela edo lokal bat argiz hornitzeko ahalmena da, eta argi horrek naturala (eguzki-argia) eta artifiziala izan behar du.

5. Aireztapenerako eta argiztapenerako fatxadan eginiko baioen azalera ezin izango da izan oinplanoaren azalaren hamarren bat baino txikiagoa.

6. Bizitegirako ez den lokal orok baldintza hauek bete behar ditu, erabilera zehatzak xedatutakoez gainera:

— Argiztapen natural eta/edo artifiziala, aurreko atalean adierazitako maila bermatzeko bestekoa.

— Orduko gutxienez bi berriztapen oso bermatzen dituen aireztapen natural edo behartua.

33. artikulua.—Gutxienezko etxebizitza

Lehendik dagoen eraikuntza-parkea albo batera utzita, berrogeita hamar (50) metro koadro baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten sustapen libreko etxebizitzak ez daude baimenduta.

Gutxienezko etxebizitza gela hauek osatuko dute: logela edo bizitzeko egokia den gela bat (egongelatzat, jangelatzat eta sukaldetzat baliatu ahal izango da), logela nagusi bat eta bainugela bat.

Izandako sustapenagatik (BOE eta sustapen publikoak) eta/edo babesagatik (Eraikuntza Babesteko Araudia eta Birgaitzeari buruzko Dekretua) araubide bereziren baten menpe dauden etxebizitzek dagokien araudi espezifikoa xedatutakoa beteko dute.

Lehendik dauden etxebizitzek, dena den, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskineko gutxienezko bizigarritasun-baldintzak beteko dituzte.

34. artikulua.—Gelen gutxienezko tamaina

Gelen azalera erabilgarria 2002ko abenduaren 30eko Aginduan, 5. atalean, babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako gutxienezko dimentsioetara moldatu behar da beti.

3. Se entiende por vivienda la unidad funcional servida desde una misma escalera o núcleo de comunicaciones verticales.

4. Cuando la superficie útil de la vivienda sea inferior a 60,00 m² se denominará específicamente como apartamento. A efecto del cómputo del número de viviendas se considerará que cada apartamento equivale a 1,00 vivienda.

5. Se entiende por casa el inmueble o porción de inmueble servido por un mismo núcleo de comunicaciones verticales que da acceso a un conjunto de locales y/o viviendas.

Artículo 32.—Condiciones de ventilación e iluminación de los locales y piezas habitables

1. Se considerará que una pieza o local es exterior si cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar frente a una vía pública, calle o plaza.
- b) Tener fachada sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones mínimas necesarias para las viviendas exteriores.

d) Dar a un patio que cumpla las Ordenanzas de V.P.O. correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Asimismo, deberá cumplir las siguientes condiciones correspondientes a superficie de huecos y de ventilación.

3. La ventilación, entendida como la capacidad de una pieza o local para renovar su aire en un determinado período de tiempo, podrá ser:

a) Natural o directa. Mediante huecos abiertos a espacios que cumplan las condiciones del apartado 1.

b) Forzada o indirecta. Utilizando sistemas de renovación mecánicos o dinámicos, siempre que garanticen la capacidad de renovación exigible.

4. La iluminación es la capacidad de proveer de luz a una pieza o local, debiendo ser natural -luz solar- y artificial.

5. La superficie de los huecos practicados en fachada para su ventilación e iluminación, no podrá ser inferior a un décimo de la superficie de su planta.

6. Todo local no residencial deberá cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que sean de aplicación por razón del uso concreto al que se destinen:

— Iluminación natural y/o artificial que garanticen el nivel señalado en el apartado anterior.

— Ventilación natural o forzada que garantice un mínimo de dos renovaciones totales a la hora.

Artículo 33.—Vivienda mínima

Con independencia del parque edificatorio existente, no se autorizan, en régimen de promoción libre, viviendas con superficie útil inferior a cincuenta (50) metros cuadrados.

La vivienda mínima se compondrá de una habitación o pieza habitable, en la que se podrán agrupar las funciones de estar, comedor y cocina; de un dormitorio principal y de un cuarto de baño.

Las viviendas sometidas a algún tipo de régimen especial, por razón de su tipo de promoción (VPO y Promoción Pública) y/o de su protección (Normativa de protección de la Edificación y Decreto de Rehabilitación) se ajustarán a lo establecido en la Normativa específica correspondiente.

Las viviendas existentes cumplirán en todo caso, las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas en el Anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre.

Artículo 34.—Tamaño mínimo de las piezas

La superficie útil de las piezas se ajustará en todos los casos a las dimensiones mínimas establecidas para las Viviendas de V.P.O., en la orden de 30 de diciembre de 2002, apartado 5.

35. artikulua.—Bainugelen baldintzak

Aireztapen naturala edo behartua izango dute, eta 2002ko abenduaren 30eko Aginduaren 5. atalean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako elementuak behintzat izango dituzte.

Etxebizitza guztietan egongo da aurreikusita arropa zabaltzeko toki kanpoan jartzea, partzelako patioan, eta, halakorik ezean, instalazio egokia izan beharko dute kaletik edo etxadiko patiotik ikus ez daitezkeen, esekitokiei buruzko artikulua xedatzen duenari jarraiki.

36. artikulua.—Korridoreen, gelarteen eta atondoaren baldintzak

Etxebizitza baten barruko korridore, gelarte eta/edo hall orok, gutxienez, metro bat (1) zabal izan behar du.

37. artikulua.—Sukaldearen baldintzak

Sukalde orok 2002ko abenduaren 30eko Aginduan (babes ofizialeko etxebizitzetarako) adierazitako elementuak izan behar ditu.

Etxebizitza-programa egitean jantokia, egongela eta sukaldea bateratuta jartzen badira, etxebizitza bakoitzak aparteko irteera bat izan beharko du, espazio horretatik estalkiraino doana.

38. artikulua.—Etxebizitza-programaren inguruko baldintzak

5. 2002ko abenduaren 30eko Aginduan jasotako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzek xedatutako baldintza guztiak beteko dituzte.

39. artikulua.—Barrura ematen duten etxebizitzak

Gune Historikoan, etxebizitza orok kanpoko bide publikotik edo kanpoko espazio irekitik jaso beharko du argia, gela nagusietako batean, gutxienez. Gainerako gelek abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskineko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak beteko dituzte.

Gainerako bizitegirako hiri-lurzoruan, gela guztiak kanpora eman go dute, edo 2002ko abenduaren 30eko Aginduaren 4.2.b atalean finkatutako bista zuzenak eta patio-azalera beteko dituzte beti.

40. artikulua.—Patioa

Patioa eraikinik gabeko espazioa da, kaleek eta erabilera publikoko lurzoruek osatutako hiri-bilbetik bereizita dago, eta gutxienez hiru aldetan eraikinen —edo etxe edo eraikinen barne-fatxadetan— kanpo-lerroak ditu. Artikulu hauetan datoz kasu bakoitzera-ko zehaztasunak:

41. artikulua.—Patio-motak

Ezaugarriak kontuan hartuta, mota hauek bereizten dira:

- Fatxadara irekitako patioa. Mainondoko bizitegi-lurzoru urbanizagarrian baino ez da onartzen.
- Barne-patioa edo partzela-patioa.

42. artikulua.—Fatxadara irekitako patioa

Eraikina kaleko lerroak ofizialarekiko atzeraemanda eraturako patioari deritzo fatxadara irekitako patio. Fatxadara irekitako patioak eraiki daitezke, baldintza hauekin:

a) Lehenengo solairutik hasten diren fatxadara irekitako patioak: Patio hauetarako baimentzen den lerroak ofizialarekiko gehieneko atzeraemangunea bost (5) metrokoa izango da; zabalera, berriz, atzeramengunearen bikoitza edo handiagoa izango da eta, gutxienez, zazpi (7) metrokoa.

b) Behe-solairuraino iristen diren fatxadara irekitako patioak. Halako patio bat baimendu ahal izateko, lerroak ofizialarekiko gehieneko atzeraemangunea bost (5) metrokoa izango da, dagozkien alaketatik hurbilen dauden bi erpinen arteko distantzia neurtuta.

Patioaren dimentsioek ahalbidetu behar dute kanpoko zabalera gutxienez hamalau (14) metrokoa izatea.

Artículo 35.—Condiciones de los baños

Dispondrán de ventilación natural o forzada y estarán dotados, al menos, de los elementos establecidos para las Viviendas de V.P.O., en la orden de 30 de diciembre de 2.002, apartado 5.

Todas las viviendas, tendrán previsto el tendido de ropa al exterior en patio de parcela y en ausencia de éste deberán contar con la instalación adecuada, con protección de vistas desde la calle o patio de manzana, según dispone el artículo correspondiente a tenderos.

Artículo 36.—Condiciones de pasillos, distribuidores y vestíbulos

Todo espacio interior de la vivienda que cumpla funciones de pasillo, distribuidor y/o vestíbulos, deberá tener una anchura mínima de un (1) metro.

Artículo 37.—Condiciones de la cocina

Toda cocina deberá estar equipada con los elementos señalados en Orden de 30 de diciembre de 2002 (V.P.O.).

Cuando se desarrollen programas de viviendas en las que se agrupan el comedor, el estar y la cocina, ésta deberá contar con «shunt» y con salida independiente hasta cubierta para cada una de las viviendas.

Artículo 38.—Condiciones relativas al programa de vivienda

5. Cumplirán el conjunto de las condiciones previstas en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, Orden de 30 de diciembre de 2002.

Artículo 39.—Viviendas interiores

En el Casco Histórico, toda vivienda, deberá tomar luces desde vía pública exterior o espacio abierto exterior, por lo menos en una de sus piezas principales. El resto de las piezas cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad, reguladas en el Anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre.

En el resto del Suelo Urbano Residencial, todas las piezas serán exteriores, o en caso cumplirán las vistas rectas y las superficies de patios establecidas en el apartado 4.2.b. de la orden de 30 de diciembre de 2002 (V.P.O.).

Artículo 40.—Patio

Se entiende por patio el espacio no edificado desvinculado de la trama urbana constituida por las calles y los suelos de uso público, conformado al menos por tres de sus lados por la alineación exterior o interior de los edificios o por las fachadas interiores de casas o edificios, con las precisiones que para cada caso se señalan en los artículos siguientes:

Artículo 41.—Tipos de patios

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

- Patio Abierto a Fachada. Exclusivamente es admitido en el Suelo Urbanizable Residencial Mainondo.
- Patio interior o de Parcela.

Artículo 42.—Patio abierto a fachada

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle. Los patios abiertos a fachada se permiten siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Patios a fachada a partir del piso primero: El retranqueo máximo respecto a la alineación oficial autorizado para estos patios serán de cinco (5) metros, siendo su anchura igual o mayor al doble del retranqueo, con un mínimo de siete (7) metros.

b) Patios a fachada que bajan hasta la planta baja, incluyendo a la misma. Para que pueda autorizarse este tipo de patio, el tramo de alineación completo deberá tener una longitud igual o superior a setenta (70) metros, contados entre los dos vértices más próximos de los chaflanes correspondientes.

Las dimensiones del patio serán tales que tengan un ancho exterior mínimo de catorce (14) metros.

Sakonera ez da inoiz izango ahokaduraren zabalera baino 0,80 handiagoa.

Fatxadara irekitako patioek poligono-forma eduki ahal izango dute, baldin eta Udalak horretarako baimena ematen badu xehe-tasun-azterlan baten bidez.

Patio irekietan, hegala lerrokadurarekiko paraleloan doazen alderdietan baino ez dira onartzen, eta gehieneko irtegunea kalearen zabalera ofizialaren parekoa izango da. Gainerako alderdiak ez dira fatxadatzat joko hegaleen bolumena, luzera eta azalera neurtzeko garaian.

Patio irekiak ez du atzeraemangunerik edo azpipatorik izan behar bere perimetroaren barnean.

Orubearen alboetan, eraikinak lerrokadura ofiziala gorde beharko du sei (6) metroko luzeran, gutxienez.

Eraikinaren profila, lerrokadura ofizialetik abiatuta, eremuko ordenantzaren arabera dagokiona izango da, eta ez da onartuko patio irekiaren bolumenaren konpentsaziorik.

43. artikulua.—*Barne-patioa edo partzela-patioa*

1. Barne-patio edo partzela-patioa etxe edo eraikinaren barne-fatxadek osatutako espazioa da, eta eraikinaren solairu guztiei —behe-solairuari izan ezik, kasu batzuetan— argia eta bistak emateko balio du.

2. Patioen edo bista zuzenen gutxieneko dimentsioak neurtzeko, baoak dauden hormako paramentutik hasi beharko da, eta, irregularra bada, punturik irtenenetik.

3. Patioen altuera paramentu eta horma bakoitzean neurtuko da, argia eta bistak dituen eta bizitzeko egokia den lokal edo gelarik baxuenaren lurzoru-mailatik hasita gailurreko goreneko punturaino. Eskailera-kaxak argia eta bistak jasotzen dituen patio guztietan, gutxienez araudiko behe-solairuaren sabaiaren mailatik hasita neurtuko da patioaren altuera.

4. Patioaren oinplanoaren formak baldintza hauek bete beharko ditu, hala ere:

- Ateratzen den poligonoan, zirkulu bat inskribatu ahal izango da, dagokion bista zuzenaren edo gutxieneko zabalerraren neurriko diametroa duena.
- Baoen aurrealde osoko bista zuzena ezin izango da txikiagotu.
- Eraikuntza-elementuak obrako materialez (metalez edo beste material batzuek) ixten direnean, ezin izango dira lehen aipatutako gutxieneko azalera eta distantzia horiek txikiagotu.

44. artikulua.—*Patioen gutxieneko neurriak*

1. Patio bati dagokion eremuko ordenantzan bestelakorik esaten ez bada, patio horren dimentsioek 2002ko abenduaren 30eko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako buruzko Aginduko 4.2.b atalean araututako proportzioa bete beharko du.

2. Patio hauetan, balkoien eta begiratokiaren hegala debekatuta daude.

45. artikulua.—*Patioen baldintzak*

1. Patioen lurzoruak egiten direnean, ura erraztasunez ateratzeko modua bilatu beharko da, eta estolda-zuloak ipiniko dira horretarako.

Debekatuta dago urarekiko iragazgaitasun eta isurketa osoa bermatzen ez duten materialak erabiltzea estaldurarako.

2. Partzela bateko patioek etxe edo eraikinarekin partekatzen dituzten komunikazio-elementu horietatik sarbideren bat jarri behar da patio horietara, garbitu eta zaindu ahal izateko.

3. Estalki-hegalaren irteera —halakorik izanez gero— era guztietako hegaletarako ezarritako dimentsiora doituko da, gutxieneko bista zuzen finkatua dena delakoa izanda ere.

4. Patioen fatxadetako estaldurarako erabilitako materialak «Baldintza Estetikoak» kapituluaren xedatutakoa bete beharko du.

5. Partzelako patioak estaltzea baimenduta dago, baldin eta erabilitako materialek bermatzen badute gardena izango dela, bere

El fondo no será en ningún caso superior a 0,80 veces el ancho de la embocadura.

Los patios abiertos a fachada podrán tener cualquier forma poligonal, siempre que sea aprobada por el Ayuntamiento, mediante Estudio de Detalle.

Dentro de los patios abiertos, sólo se admiten vuelos en los lados que sean paralelos a la alineación y su saliente máximo será el correspondiente al ancho oficial de la calle. Los otros lados no tendrán carácter de fachada a efectos del cómputo del volumen, longitud y superficie de vuelos.

El patio abierto no deberá contener ningún retranqueo o sub-patio dentro de su perímetro.

En las colindancias del solar, el edificio deberá guardar la alineación oficial en una longitud mínima de seis (6) metros.

El perfil del edificio, partiendo de la alineación oficial, será la que le corresponde según la Ordenanza de Zona, sin que se admita compensación alguna del volumen del patio abierto.

Artículo 43.—*Patio interior o de parcela*

1. Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.

2. Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.

3. La altura de los patios se contará en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios en los que la caja de escaleras tome luces y vistas, la altura de los patios se computará, como mínimo, a partir del nivel del techo de la planta baja reglamentaria.

4. La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.
- Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.
- Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.

Artículo 44.—*Dimensiones mínimas de los patios*

1. En tanto no se regule de forma diferente en la ordenanza de zona correspondiente, las dimensiones de los patios deberán guardar la proporción regulada en el apartado 4.2.b. de la Orden de 30 de diciembre de 2002 (V.P.O.)

2. En estos patios no se autoriza el vuelo de balcones ni miradores.

Artículo 45.—*Condiciones de los patios*

1. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.

Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.

2. Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio.

3. El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.

4. El material de revestimiento de las fachadas de los patios, deberá adaptarse a lo dispuesto en el capítulo de Condiciones de Estética.

5. Se autoriza la cubrición de patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y auto-

kabuz garbituko dela eta aireztatuko dela; aireztapenari dagokionez, patio horretara ematen duten gela eta lokal guztietarako eskatzen diren aire-berriztapeneko gutxieneko baldintzak betetzen direla ziurtatzen duen azterlan espezifiko bat aurkeztu beharko da.

Estaladura-elementuaren egiturak eta isurialde triangeluarrak estalkiaren isurialde triangeluarren aldapa berdina edo txikiagoa izan beharko dute.

46. artikulua.—Sotoen baldintzak

1. Erabilera zehatzaren arabera muga gogorragoak ezar badaitzeko ere, sotoen altuera libre ezin izango da bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,30 m) baino gutxiagokoa izan; nolahi ere, habeak eta/edo instalazioak daudenean sabaian, onartzen da altuera hori bi (2) metrora jaistea. Etxebizitzaren aparkalekua edo trastelekua erabiltzeko orduan, 2002ko abenduaren 30eko Aginduan jasotako gutxieneko baldintzak beteko dira.

2. Ekipamendurako edo merkataritzarako erabiltzen ez diren eraikinetan, sotoetako solairuak garaje eta trastelekutzat erabiliko dira, eta/edo etxearen zerbitzu komuneko instalaziotzat, eta/edo hiriarren azpiegituratzat.

3. Sestra azpiko edo sotoko solairuak hiru (3) izango dira gehiezin, eta azken sotoaren zoladuraren goiko alderdiaren eta espaloieren edo orubearen sestraren artean ez da hamabi (12) metro baino gehiagoko kota-ezberdintasuna egongo, neurketa eraikinaren arauzko altuera hartu den puntuan eginda.

Batzuetan, topografiaren eta eraikinaren baldintza bitxiak direla eta, aurreko arau hori aplikatzeak sor ditzake inolako eraginkortasunik gabeko konponbideak sotoaren erabilerrako; hala-koetan, Udalak baimendu ahal izango ditu, salbuespen modura, beste aukera batzuk, udal-ekimeneko xehetasun-azterlan bat tramitatu eta onartuta.

47. artikulua.—Sotoen amaiera-baldintzak

Topografiaren ondoriozko egoeratik desfaseak sortzen direnean lursailaren sestraren eta behe-solairuko sestra-koten artean, honela jokatu beharko da:

- Udalak aginduko du agerian gelditu behar duten paramentuei tratamendu bat emateko, lurren eustorma izango balitz bezala, harrizko estaldura eta guzti jarrita.

48. artikulua.—Ekipamendurako edo merkataritzarako eraikinetako sotoen baldintzak

1. Ekipamendutarako, hiri- edo administrazio-zerbitzuetarako eta merkataritzarako erabiliko diren eraikinen behe-solairuaren sestra azpian jarri ahal izango dira ospakizun-aretoak eta haien zerbitzurako gelak, baina berdin-berdin bete beharko dute dagokien aparkaleku-solairuen kopurua, aipatutako azken erabilerraren kasuan (aparkalekurik gabeko biltegi handia) izan ezik.

2. Erabilera hori bera baimendu ahal izango da behe-solairua goi-solairura edo goi-solairuetara lotuta geratzen den kasuetan, baldin eta solairu horiek ekipamendutarako, hiri- eta administrazio-zerbitzuetarako eta merkataritzarako erabiltzen badira.

3. Aurreko paragrafoetan adierazitako kasuetan ere berdin-berdin bete beharko dira indarrean dagoen legedia aplikagarria ezartetik eratorritako mugak eta baldintzak.

4. Dena dela, sotoan jendearen noizbehinkako egonaldietarako lokalak egiten direnean, suteei buruzko araudian adierazitako mugak nagusituko dira altuera partzialen kondizioen gainean eta sotoaren lurzoruaren eta kalearen sestraren arteko distantziari buruzko kondizioen gainean.

49. artikulua.—Behe-solairuaren baldintzak

1. Behe-solairuaren altuera libre ezin izango da 2,50 metro baino txikiagoa izan, ez eta 4 metro baino handiagoa ere.

2. Behe-solairua hiri- edo administrazio-zerbitzuetarako, ekipamendutarako edo merkataritzarako erabiltzen bada eta, gainera, lokal atxikiak baditu goiko edo azpiko solairuetan, erabilera horietarako solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira beharrezko egokitzapen funtzionalak egiteko; hori egin ahal izateko, ordea, behe-solairu horrek aurrean duen kalearen maila berean (hogei zenti-

limpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio.

La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta.

Artículo 46.—Condiciones de los sótanos

1. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos (2) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones. En el uso de aparcamiento o trastero de vivienda, se cumplirán las dimensiones mínimas de la Orden de 30 de diciembre de 2.002.

2. En los edificios de uso no equipamental ni comercial, las plantas de sótanos estarán destinadas exclusivamente a garaje y trasteros y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.

3. El número total de plantas bajo rasante o sótanos, no podrá exceder de tres (3), ni la cara superior del pavimento del último sótano situarse a más de doce (12) metros de diferencia de cota respecto a la rasante de la acera o terreno, medida en el punto en que se haya tomado la altura reglamentaria del edificio.

Cuando por las peculiares condiciones de la topografía y de la edificación, la aplicación de la norma anterior pudiera dar lugar a soluciones claramente ineficaces para la utilización del sótano, el Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter especial, opciones diferentes a la prevista, mediante la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle de iniciativa municipal.

Artículo 47.—Condiciones de terminación de los sótanos

Cuando por las circunstancias debidas a la topografía, se produzcan desfases entre la rasante del terreno y las cotas de nivel de la planta baja, se actuará como sigue:

- El Ayuntamiento exigirá el tratamiento de los paramentos que debieran quedar a la vista, como si de un muro de contención de tierras se tratara, incluyendo el revestimiento de piedra.

Artículo 48.—Condiciones de los sótanos en edificios equipamentales o comerciales

1. Los edificios destinados al uso de Equipamiento, Servicios Urbanos y Administrativos o Comercial, podrán disponer por debajo de la rasante de la planta baja salones de actos y otras dependencias al servicio de los mismos, sin que ello les exima del cumplimiento del número de plantas de aparcamiento que les corresponda, salvo en el último de los usos mencionados (gran almacén sin aparcamiento).

2. Este mismo uso podrá autorizarse en aquellos casos en que la planta sótano quede vinculada a la planta o plantas superiores, siempre que éstas estén dedicadas al uso de equipamiento, servicios urbanos y de la administración y comercial.

3. Lo señalado en los párrafos anteriores, debe entenderse sin perjuicio de las limitaciones y condiciones que se deriven de la aplicación de la legislación vigente aplicable.

4. En cualquier caso, cuando el sótano se destine a locales para la permanencia ocasional de personas, las limitaciones señaladas en la Normativa de Incendios se imponen sobre las condiciones de alturas parciales y de distancia entre el suelo de sótano y la rasante de la calle.

Artículo 49.—Condiciones de la planta baja

1. La altura libre de la planta baja no podrá ser inferior a 2,50 metros, ni superior a 4 metros.

2. Cuando la planta baja sea destinada a los usos de Servicios Urbanos o de la Administración, Equipamiento o Comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha

metro goiti-beheiti) egon behar du, gutxienez bost (5) metroko sakoneran.

Etxebizitzetarako bada, har ditzake goiko solairuetarako finkatutako altuerak.

3. Behe-solairuetan, ezin izango da tarteko oin edo tarteko solairurik eraiki, ekipamendutarako eraikinek behar dituztena izan ezik.

4. Hirugarren sektorerako eraikinetan, behe-solairuaren altuera lehen solairuaren altuerara iritsi ahal izango da, altuera bikoitzeko lokal edo gelak (atondo edo hall modukoak) sortzeko. «Profilak» arautzen badu altuera, konponbide horietan ezin izango da solairu bat gehiago jarri.

5. Solairutan banatutako industria-eraikinetan, 3,00 metroko gutxieneko altuera ezartzen da.

Enpresa- eta ekoizpen-jarduera bererako diren industria-eraikinetan, solairuen altuera partzialak aldatzea baimenduko da, beharrezko diren egokitzapenak egiteko, aplikaziozko gehieneko altuera gainditu gabe betiere.

50. artikulua.—Goi-solairuen baldintzak

1. Zonako ordenantza partikularrak araudi espezifikoa ezarritzen baldin bada dokumentazio grafikoaren bitartez edo dagokion profilarren bitartez, hura izango da aplikaziozkoa, eta 2. eta 3. ataletan ezarritakoa indarririk gabe geratuko da.

2. Bizitegi-erabilerarako eraikinetan, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzen antzekoa izango da.

- Gehieneko altuera librea: 2,50 bizitzeko moduko gela.
- Gutxieneko altuera librea: 2,20 m atondoetan, korridoreetan eta komunetan.
- 2,20 m gainerako gela edo espazioetan.

3. Ekipamendutarako, hiri- eta administrazio-zerbitzuetarako eta merkataritzarako erabiliko diren eraikinetan.

- Gutxieneko altuera librea: 2,50 metro.
- 2,30 m zerbitzu-lokaletan edo instalazioetan (komunak barne).
- Gehieneko altuera librea: 4,00 metro.
- 2,30 m zerbitzu-lokaletan edo instalazioetan (komunak barne).

Eraikinak erabilera bererako programak egiten dituenean elkarren segidako solairuetan, goi-solairuen altuerak aldatu ahal izango dira beharrezko izan daitezkeen egokitzapenak egiteko; hala ere, eraikinaren gehieneko altuera edo aplikaziozko profila errespetatu egin beharko da hori.

- 4. Hirugarren sektorerako edo bulegotarako eraikinetan.
- Gutxieneko altuera librea: 2,50 m.
- 2,30 m zerbitzu-lokaletan edo instalazioetan (komunak barne).

5. Solairuak dituzten industria-erabilerarako eraikinetan, goi-solairuen altuerak muga hauek bete beharko dituzte:

- Gehieneko altuera librea: 4,25 m.
- Gutxieneko altuera librea: 2,50 m.

Eraikinak erabilera bererako programak egiten dituenean elkarren segidako solairuetan, goi-solairuen altuerak aldatu ahal izango dira beharrezko izan daitezkeen egokitzapenak egiteko; hala ere, eraikinaren gehieneko altuera edo aplikaziozko profila errespetatu egin beharko da hori.

51. artikulua.—Industria-eraikinen gehieneko altuera

Industria-eraikinen gehieneko altuera bederatz (9) metro izango da. Industria-instalazioen funtzionaltasunak berak eragindako elementuek baino ezin izango dute gainditu muga hori, aplikaziozko araudi espezifikoa arabera.

planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

Cuando su destino sea el de viviendas, las alturas podrán asimilarse a las fijadas para las plantas altas.

3. No se permitirá la construcción de entreplantas o entrepisos en las plantas bajas, exceptuándose las que resulten necesarias en edificios equipamentales.

4. En los edificios terciarios, la altura de la planta baja podrá englobarse con la altura de la planta primera para dar lugar a locales o piezas de doble altura, con el carácter de «halls» o «lobbies». Cuando su altura se regule por «perfil», estas soluciones no permitirán el incremento de una planta.

5. En las edificaciones industriales desarrolladas por plantas. Se establece la altura libre mínima de 3,00 metros.

Cuando se trate de edificaciones industriales destinadas a una misma actividad empresarial y productiva, se autorizará la modificación de las alturas parciales de las plantas para llevar a cabo las adecuaciones funcionales que fueren necesario, siempre que con ello no se altere la altura máxima total que sea de aplicación.

Artículo 50.—Condiciones de las plantas altas

1. En el supuesto de que la Ordenanza particular de la zona establezca una regulación más específica, bien a través de la documentación gráfica, bien a través del perfil correspondiente, será esta última de aplicación, quedando sin efecto lo dispuesto en los apartados 2 y 3.

2. En los edificios destinados a usos residenciales será similar a las Ordenanzas de Diseño V.P.O.

- Altura libre máxima: 2,50 piezas habitables.
- Altura libre mínima: 2,20 m vestíbulos, pasillos y aseos.
- 2,20 m en el resto de piezas o espacios.

3. En los edificios destinados a usos de Equipamiento, Servicios Urbanos y Administrativos y Comercial

- Altura libre mínima: 2,50 metros
- 2,30 m en locales de servicios o instalaciones incluidos aseos.
- Altura libre máxima: 4,00 metros
- 2,30 metros en locales de servicios o instalaciones, incluidos aseos.

Cuando el edificio desarrolle en plantas sucesivas programas dedicados al mismo uso, se podrán variar las alturas de las plantas altas para llevar a cabo las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, sin que por ello pueda alterarse la altura máxima de la edificación o el perfil que le sea de aplicación.

- 4. En los edificios destinados al uso terciario u oficinas.
- Altura libre mínima: 2,50 m.
- 2,30 m en locales de servicios o instalaciones, incluidos aseos.

5. En los edificios destinados a usos industriales desarrollados por plantas, las alturas de las plantas superiores se ajustarán a las siguientes limitaciones:

- Altura libre máxima: 4,25 m.
- Altura libre mínima: 2,50 m.

Cuando el edificio desarrolle en plantas sucesivas programas dedicados al mismo uso, se podrán variar las alturas de las plantas altas para llevar a cabo las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, sin que por ello pueda alterarse la altura máxima de la edificación o el perfil que le sea de aplicación.

Artículo 51.—Altura máxima de edificios industriales

En los edificios industriales, la altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros, que sólo podrá ser rebasada por elementos derivados de la propia funcionalidad de las instalaciones industriales de que se trate, en virtud de la Reglamentación específica de aplicación.

52. artikulua.—Hirugarren sektoreko eraikin bihurtutako industria-eraikinak

Aprobetxamendu tiporako arauak aplikatzeaz aparte, hirugarren sektorerako eraldatzen diren industria-eraikinek bere horretan utzi ahal izango dituzte (berariaz debekatzen ez bada) lehendik dauden altuera partzialak, altuera baxua eta guztizkoa barne; horretarako, ordea, eraikinak, lerrokadura finkatueta egokitzen denean, ezin du finkatutako profila edo gehieneko altuera gainditu eta Planean finkatutako gutxieneko altuera bete behar du.

Eraldaketa hori eraikina osorik hartuta egin ahal izango da, edo zatika, proiektio bertikalean banatzeko moduko zatiak banaka hartuta; horretarako, ordea, zati horiek erregistro-unitate bat osatu behar dute lehendik edo gero, erabilera aldatzeko esku-hartzea egin ondoren.

Nolanahi ere, hortik ateratzen den eraikinak eraldatutako eraikin-zatiaren autonomia funtzionala ahalbidetzen duten sarbide-nukleoak izan behar ditu. Era berean, sarbide-nukleokako eraldaketa egitean, kontuan hartu beharko da ateratzen diren orubeek partzelari eta eraikuntzari buruzko araudi orokorra bete behar dutela.

53. artikulua.—Hegalen baldintza orokorrak

1. Hegal, balkoi eta begiratoki tradizionalak baino ez daude baimenduta, eta kasu bakoitzerako adierazitako gehieneko hegallerroaren barruan sartu beharko dira. Hegalean itxitako gorputzak edo bolumenak debekatuta daude.

2. Hegalen gehieneko lerroa irudizko lerro bertikal batek zedarrituko du, fatxadaren lerrokaduraren gaineko plano bertikalarekiko paraleloan trazatutakoa.

Hegal-lerro hau espaloia-eraren zoladuraren sestratik bi koma berrogeita hamar (2,50) metroko altueratik hasi eta sestraren goreneko punturaino neurtuko da fatxadaren zati edo sekzio bakoitzean.

3. Baon trataera dena delakoa izanda ere, albo-hegalik handiena fatxadaren alboko mugatik berrogei (40) zentimetrora geratuko da balkoien eta galerien kasuan, eta hirurogeira (60) begiratokien kasuan.

54. artikulua.—Teilatu-hegalak, balkoiak eta begiratokiak

1. Teilatu-hegalak: Teilatu-hegalak nahitaez egon behar du. Egurrezkoa (gapiroz eta oholez egina) izango da, eta fatxada nagusi, barne-fatxada eta albo-fatxada guztietan egongo da. Kantoira ematen duten fatxadetan, teilatu-hegala murriztu ahal izango da 30 (hogeita hamar) cm-ra.

Kanpoko hegian, teilatu-hegalaren ertza edo guztizko altuera 15 (hamabost) cm-koa izango da, gehienez.

Mehelinetan, teilatu-hegalak bat egin ahal izango du itxitura-hormarekin.

5. atalean (Baldintza Estetikoak) esaten denaren arabera, teilatu-hegala ageriko hormigoiz eraiki ahal izango da zenbait kasutan.

2. Balkoiak: Kaleetara eta plazetara ematen duten fatxada nagusietan onartuko da balkoi-hegalak jartzea, finkatutako gehieneko neurriaren barruan betiere. Balkoi horien karelak oso-osorik bertikalean sartuta egon behar du, eta egurrezkoa edo burdinazkoa izan behar du.

Harategi eta Arrabal kaleetan ez da onartzen balkoirik.

Era berean, balkoiaren forjatuaren ertza ez da 15 cm baino altuagoa izango, eta, ahal izanez gero, egurrez molduratu egongo da. Balkoia harri tradizional egina bada, ertzak har ditzake 20 cm.

Erreten edo patioetara ez da hegalik jarriko, eta lehendik daudenak kendu egin beharko dira eraikina ordeztzeko edo berreraikitzeke eraberritze-lanak egiten direnean, araudi xehatuan kontrako berariaz adierazi ezean.

Eraikina kontserbatzeko, sendotzeko eta/edo apaintzeko lanak nahiz berreraikitze-lanak egiten direnean, fatxada nagusiko balkoiek lehendik duten antolaketa ez da aldatuko, araudi xehatuan zehazten diren zuzenketak egingo zaizkien arren. Eraberritze-lanek altue-

Artículo 52.—Edificios industriales que se transforman en terciarios

Con independencia de la aplicación de las normas sobre el aprovechamiento tipo, los edificios industriales que se transformen en edificios dedicados al uso terciario podrán mantener, salvo prohibición expresa, las alturas parciales existentes, incluida la baja, y la altura total, siempre que ajustándose la edificación a las alineaciones fijadas, ésta no rebase el perfil o la altura máxima establecida y que aquellas cumplan con la altura mínima de planta fijada por el Plan.

Dicha transformación podrá efectuarse por edificios completos o por partes del mismo, divisibles en su proyección vertical, siempre a que constituyan previamente una unidad registral o la puedan constituir una vez efectuada la intervención de cambio de uso.

En cualquier caso, el edificio resultante deberá disponer de núcleos de acceso que permitan la autonomía funcional de la parte del edificio transformada. Asimismo, la transformación por núcleos de acceso se realizará de forma que los solares resultantes de la misma cumplan con la normativa general en cuanto a parcela y edificación.

Artículo 53.—Condiciones generales de los vuelos

1. Se autorizan exclusivamente los tradicionales aleros, balcones y miradores, que deberán quedar comprendidos dentro de la línea máxima de vuelo que para cada caso se señala. Se prohíben cuerpos o volúmenes cerrados en vuelo.

2. La línea máxima de vuelos quedará definida por una línea vertical imaginaria, trazada de forma paralela al plano vertical de la fachada situado sobre la alineación de ésta.

Esta línea de vuelos nacerá a dos con cincuenta (2,50) metros de altura sobre la rasante de pavimento de la acera y medidos en el punto más elevado de aquélla para cada tramo o sección en que se haya descompuesto la fachada.

3. El mayor vuelo lateral de los balcones y balconadas deberá quedar a cuarenta (40) centímetros y el de los miradores, a sesenta (60) centímetros del límite lateral de la fachada, cualquiera que sea su tratamiento de huecos.

Artículo 54.—Aleros, balcones y miradores

1. Aleros: Será obligatoria la existencia de alero, construido en general con madera (con cabio y tabla), en todas las fachadas principales, interiores y laterales. En las fachadas a los cantones, el alero podrá reducirse hasta los 30 (treinta) cm.

En el borde exterior, el canto o altura total del alero, no superará los 15 cm (quince).

En las fachadas medianeras, el alero podrá coincidir con el muro de cerramiento.

De acuerdo con el apartado 8 (condiciones estéticas), en determinadas situaciones el alero podrá construirse con hormigón visto.

2. Balcones: Se admitirán vuelos de balcones en las fachadas principales a calles y plazas, siempre con la dimensión máxima establecida. Estos balcones deberán tener su antepecho calado verticalmente en la totalidad, debiendo estar contruidos en madera o hierro.

En C/ Carnicería y Arrabal, no se admiten balcones.

Igualmente, el canto del forjado del balcón no superará los 15 cms., y estará moldurado preferentemente en madera. Cuando el balcón se construya con piedra tradicional, el canto podrá en su extremo alcanzar los 20 cm.

No existirán vuelos a cárcavas o patios, debiéndose eliminar los existentes en las operaciones de reforma con carácter sustitutorio, reedificación y sustitución, salvo indicación expresa en sentido contrario recogida en la normativa pormenorizada.

En las operaciones de conservación, consolidación y/o ornato e incluso reedificación, los balcones de fachada principal mantendrán su disposición actual, con las correcciones que se especifiquen en la normativa pormenorizada. En las reformas con

ra aldatzea, eraikina ordeztzea edo oin berriko eraikinak jartzea bada-karte, araudi orokorrak dioena bete beharko da.

Fabrika-karelen erabilpena debekatuta dago kasu guztietan. Fatxada erabat birgaitzeko lanetan eta eraikina berreraiki edo ordezteko eraberritze-lanetan, lehendik daudenak kendu eta lehen aipatutako baldintzak betetzen dituztenak jarriko dira.

3. Begiratokiak: Gune Historikoan eta Hirigunean, egurrezkoak eraikiko dira, ataltze tradizionalakoak.

Lehendik daudenak bertan utzi eta hobetu egin beharko dira. Oin berriko eraikinek edo oin berriko eraikin ordezkatzailerek begiratokiak eduki ahal izango dituzte, baldin eta multzoan integratuta geratzen badira eta 10 (hamar) metro baino gehiagora heltzen den bista zuzena badute. Begiratokien azalera totalak ezin izango du fatxadaren azalaren %30 baino handiagoa izan.

Oin berriko eraikinak eta eraikin ordezkatzailak jartzen direnean, hegala dagokion araudian zehaztutakoa errespetatu beharko du (gehienez ere, 50 cm-ko hegala Gune Historikoan eta 60 cm-koa Hirigunean).

Harategi eta Arrabal kaleetan ez da onartzen begiratokirik.

Obrako begiratokiak kendu eta egurrezko begiratokiak jarri beharko dira jatorrizkoak diren tokietan.

4. Hegalaren mugaketa:

4.1. Aurreko artikuluan zehaztutako hegal-lerroaren eta fatxada-lerroaren arteko gehieneko distantzia onargarriak zehaztuko du hegaleko elementuen gehieneko zabalera edo irtengunea, baimenduta dauden hiru mota horietako edozeinetarako.

4.2. Kontuan hartu beharreko arauzko distantziak hauek izango dira:

	Gune historikoa	Hirigunea	Gainerako hiri-lurzorua	Lurzoru urbanizazina
Teilatu-hegala	80 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	80 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	80 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	100 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.
Balkoia	50 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	60 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	80 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	80 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.
Begiratokia	50 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	60 cm, gehienez.	80 cm, gehienez. 30 cm, gutxienez.	Ez dago baimenduta

Harategi eta Arrabal kaleetan, balkoiak eta begiratokiak ez dauke baimenduta. Kale hauetako gehieneko hegala 50 cm-koa izango da.

Egikaritze-unitate jakin batzuetan, murrizketa partikularrik ezarzen dira.

4. ERAIKINEN ZUKIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

55. artikulua.—Definizioa

Eraikinen zuzkiduren eta zerbitzuen baldintzak instalazio eta makinaren multzoari eta haien espazioei ezartzen zaizkie, eraikinek eta lokalek behar bezala funtziona dezaten aurreikusita duten helmuga horretara begira.

56. artikulua.—Aplikazioa

1. Eraikinen zuzkidura eta zerbitzuetarako adierazten diren baldintzak Otxandioko udalerrri osoan aplikatzekoak dira.

2. Kapitulu honetan ezarritakoa kontserbatzeko helburuaren kontra badao, ez zaie babes-erregimenen baten menpeko eraikinei aplikatuko.

3. Eraikinak egiteko Kode Teknikoa eta udal-ordenantzak baino gorago mailako indarreko arauak beteko dira. Udalak agindu ahal izango du Eraikuntzako Arau Teknologikoetan (EAT) jasotako jarraibideak betetzeko.

57. artikulua.—Eraldaketa-instalazioak

Eraikin batean eraldaketa-zentroak jartzea aurreikusten bada, ezin izango dira bigarren sotoaren azpitik jarri, eta, araudi espezi-fikoek eskatzen dituzten baldintzak betetzeaz gainera, aplikagarri

modificación de alturas, sustituciones o edificaciones de nueva planta se ajustarán a lo señalado en la normativa general.

No se autoriza en ninguno de los casos el empleo de antepechos de fábrica. En las operaciones de rehabilitación completa de la fachada, reforma con carácter sustitutorio, reedificación o sustitución del edificio, los actualmente existentes se sustituirán por otros que cumplan las condiciones anteriores

3. Miradores: En el Casco Histórico y Casco Urbano se construirán en madera, con despiece tradicional.

Los existentes deberán mantenerse y mejorarse su estado. Las construcciones de Nueva Planta o Nueva Planta - Sustitución, podrán incorporar miradores siempre que queden integrados dentro del conjunto y presenten una vista recta superior a los 10 metros (diez). La superficie total de los miradores no podrá superar el 30% de la superficie de la fachada.

En las operaciones de nueva planta y sustituciones el vuelo se ajustará a lo especificado en su normativa correspondiente (vuelo máximo de 50 en el Casco Histórico y 60 cm en el Casco Urbano).

En C/ Carnicería y Arrabal, no se admiten miradores.

Deberán eliminarse los miradores de obra y ser sustituidos por miradores de madera, en los lugares donde hayan sido originales.

4. Limitación del vuelo:

4.1. La anchura máxima o saliente máximo de los elementos volados, para cualquiera de los tres tipos autorizados vendrá definida por la distancia máxima admisible entre la línea de vuelos definida en el artículo anterior y la línea de fachada.

4.2. La distancia reglamentaria a considerar será la siguiente:

	Casco Histórico	Casco urbano	Resto S. Urbano	Suelo No Urbanizable
Alero	máximo 80 cm. mínimo 30 cm.	máximo 80 cm. mínimo 30 cm.	máximo 80 cm. mínimo 30 cm.	máximo 100 cm. mínimo 30 cm.
Balcón	máximo 50 cm. mínimo 30 cm.	máximo 60 cm. mínimo 30 cm.	máximo 80 cm. mínimo 30 cm.	máximo 80 cm. mínimo 30 cm.
Mirador	máximo 50 cm. mínimo 30 cm.	máximo 60 cm.	máximo 80 cm. mínimo 30 cm.	No se autoriza

En las Calles Carnicería y Arrabal, no se autorizan balcones ni miradores. El alero máximo en estas calles se limita a 50 cm.

En determinadas Unidades de Ejecución se establecen restricciones particulares.

4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 55.—Definición

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupan, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 56.—Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios tienen aplicación en todo el término municipal de Otxandio.

2. Lo establecido en el presente Capítulo no será de aplicación para los edificios sujetos a algún régimen de Protección, cuando la misma entre en colisión con el propio objetivo de la conservación.

3. Se cumplirá el Código Técnico de la Edificación y las normas que estén vigentes con rango superior a las Ordenanzas Municipales. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación N.T.E.

Artículo 57.—Instalaciones de transformación

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano, y además de cumplir las condiciones exigidas por las Regla-

zaizkien Ingurumena Babesteko Arauetara ere egokitu beharko dira. Bide publikoa ezin izango da sestra gainean okupatu instalazio osagarriak jarrita. Zerbitzu publikoetarako instalazioak dira salbuespena, eta aginte-mahai bat jarri beharko zaie argiztapen publikorako.

58. artikulua.—*Eraikinaren instalazio orokorrak*

Eraikin orok izango ditu beharrezko zerbitzu hauek: edateko ura, ur beroa, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta erregaiak (likidoa, solidoa eta gasa). Eta instalazio-motaren arabera aplikagarri diren araudi teknikoak beteko ditu.

59. artikulua.—*Posta-zerbitzuak*

Eraikin orok izango ditu gutunontziak posta-zerbitzuei eskura gelditzen zaien toki batean.

60. artikulua.—*Euri-uren hustubideak*

1. Aplikaziozkoak diren ordenantza bioklimatikoei jarraiki betiere, euri-uraren zorrotanak hondakin-uretatik bereizita joango dira, hariak eta hiri-estolden hodi biltzailean elkartzen diren arte.

2. Udalak agindu ahal izango du bide publikora ematen duten fatxadetan ipintzen diren zorrotanak eraikinaren paramentuaren barruan ipintzeko, behe-solairuaren parean eta kaleko zoladuratik hiru metro eta erdira (3,5 m) gutxienez.

61. artikulua.—*Hondakin-uren hustubideak*

1. Hondakin-uren hustubideak ezartzeko orduan, huste-ahalmenari begiratuko zaio, Ordenantza Bioklimatikoetan eta dagokien Kode Teknikoan adierazitako irizpideak oinarritzat hartuta. Erakunde eskudunaren preskripzio eta arauetara moldatu beharko dute, eta industria-isurkinei buruzko araudia ere bete beharko dute, hala badagokie.

2. Hiri-lurzoruan, sare nagusiari atxiki beharko zaizkio nahitaez, saneamenduko sare horizontalaren eta estolda-sarearen arteko erregistro-putzuaren edo -kutzatilaren bitartez.

3. Instalazioak garajetik, aparkaleku kolektibotik edo antzeko erabileretatik datozen urak hartzen dituenean, lohia edo koipea banatzeko kutxatila bat ipiniko da erregistro-putzu edo kutxatila orokorraren aurretik.

4. Industriako hondakin-urak badaude, obrak hasi baino lehen aurkeztu beharko da isurpenaren kalitateari eta baldintzei buruzko ziurtagiria, ur-kontuetan eskumena duen erakundeak idatzitakoa.

62. artikulua.—*Kearen hustubideak*

1. Oin berriko eraikinetan edo osorik birgaitu direnetan, inoiz ezin izango da baimendu kearen irteera libre (fatxadetatik, patio komunetatik, balkoietatik edo leihoetatik), ezta behin-behineko neurri gisa ere.

2. Lehendik dauden eraikinetan, baimendu ahal izango da behe-solairutik eta gainerako solairuetatik kea, gasa edo airea ateratzeko bideak jartzea fatxada zeharkatzen duten bide horizontalen bitartez.

3. Hustubide edo tximini orok isolamendu eta estaldura bat izango du. Horri esker, bero-erradiazioa ez da aldameneko jabetzetara igaroko eta keak ez die eragozpenik edo kalterik eragingo hirugarren pertsoneri ingurutik pasatzean edo irtetean.

4. Hustubideak ez dira espazio publikora ematen duten kanpoko fatxadetatik agerian joango, eta ingurumena babesteko udal-ordenantzaren ezarritakoa bete beharko da instalatzen direnean.

5. Iragazki araztaileak nahitaez jarri behar dira industriako tximinien, berogailu-instalazio kolektiboen eta elkarte, hotel, jatetxe edo kafetegien ke-irteeretan.

6. Ke, gas edo aire irteera batek bizilagunei kalteak eragiten dizkiela frogatzen bada, Udalak egoki irizitako neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango ditu, txosten teknikoak jaso ondoren.

mentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección del Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos y cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Artículo 58.—*Instalaciones generales del edificio*

Todo edificio dispondrá de los servicios necesarios de agua potable, agua caliente, energía eléctrica, telecomunicaciones y combustibles (líquido, sólido, gas), cumpliéndose las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalación.

Artículo 59.—*Servicios postales*

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 60.—*Evacuación de aguas pluviales*

1. Dentro del cumplimiento de las Ordenanzas Bioclimáticas que resulten de aplicación, el desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que las bajantes que se coloquen en las fachadas a vía pública queden dentro del paramento del edificio, al menos en la altura de planta baja y, como mínimo, tres metros y medio (3,5 m) a contar desde el pavimento de la calle.

Artículo 61.—*Evacuación de aguas residuales*

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las Ordenanzas Bioclimáticas y el Código Técnico correspondiente y deberán acomodarse a las prescripciones y normas del organismo competente, así como cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, previamente al inicio de las obras, deberá aportarse certificado del Organismo competente en materia de Aguas respecto a la calidad del vertido y condiciones del mismo.

Artículo 62.—*Evacuación de humos*

1. En ningún edificio de nueva planta o rehabilitación integral se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. En las edificaciones existentes se podrá autorizar la conducción de evacuación de humos, gases o ventilación procedentes de locales de planta baja y resto de plantas, por conductos horizontales que atraviesen la fachada.

3. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores con frente a espacio público y su instalación se ajustará a lo establecido en la ordenanza municipal de protección del medio ambiente.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos, gases o ventilación causa perjuicios al vecindario.

7. Indarrean dauden xedapen guztiak izango dira aplikaziozkoak, nola udalarenak, hala udalaz gaindiko beste edozein agintzarenak.

63. artikulua.—Hondakin solidoen hustubideak

1. Oin berriko bizitegi-eraikinek nahiz bestelako eraikinek lokal bat izango dute birziklapen-edukiontzietarako. Udal-ordenantzaren bidez arautuko dira lokal horren kokapena, neurriak eta gainerako alderdiak.

2. Zaborra ateratzeko eta birziklatzeko bideak nola instalatu biltzeko eta biltegitratzeko ahalmenaren arabera zehaztuko da, erabiltzaileen beharren arabera eta Eraikuntzako Kode Teknikoa betez.

3. Edozein jarduerak sortzen dituen zabor eta beste hondakin solidoak (ezaugarri bereziak dituztelako) ezin badira edo ez bada komeni etxez etxeko zerbitzuaren bidez biltzea, jardueraren titularrak eman beharko ditu zuzenean isurketa-toki egokira.

4. Plan hau garatzean idazten diren plan partzialetan eta plan berezietan, antolamenduari buruzko atalean, zehaztu egin beharko da birziklapenerako tokiak zein diren. Plangintza horrek zehaztuko du zer baldintza estetiko bete behar diren espazio publikoan behar bezala sartzeko.

64. artikulua.—Jasogailuak

Konzeptu honen barruan sartzen dira jendearentzako igogailuak, karga-jasogailuak, plater-jasogailuak, auto-jasogailuak eta eskailera mekanikoak.

Eraikin orok izan beharko du igogailua, baldin eta EAEko Irisgarritasunari buruzko 20/1997 Legeak eta hura garatzen duten arau teknikoek hala agintzen badute.

Igogailu bat nola instalatu zehazteko orduan, karga-ahalmena, abiadura eta geldialdi-kopurua (zenbat erabiltzaile eta solairu aurreikusten diren) adieraziko dira.

Jasogailuei buruzko Araudian eta xedapen osagarrietan eskatutako arauak beteko dira.

Oro har, etxolak, makina-gelak edo bestelako instalazioak galazita daude estalki gaineen.

5. ERAIKINEN SEGURTASUN-BALDINTZAK

65. artikulua.—Definizioa

Segurtasun-baldintzak jendeari babes handiagoa emateko ezarzen dira, eta eraikinek izan beharreko ezaugarriak finkatzen dituzte.

66. artikulua.—Aplikazioa

1. Eraikinen segurtasunari dagokionez adierazten diren baldintzak udalerrri osoan aplikatzekoak dira.

2. Kapitulu honetako baldintzez gainera, nahitaez bete beharrekoa da alor horretan indarrean dagoen araudia ere; Eraikuntzako Kode Teknikoa, bereziki.

67. artikulua.—Eraikinen sarbideak

1. Eraikin orok identifikazioko seinaleak izango ditu kanpogan, erraz ikusteko moduan. Udal-zerbitzuek kaleen izenak jartzeko tokiak aukeratu beharko dituzte, eta eraikinaren zenbakia jartzeko era erabaki.

2. Eraikinetarako sarbidea bide publikotik izango da, espazio libre pribatu bat zeharkatuta bada ere. Etxebizitza kolektiborako eraikin bat bada, bide publikoaren eta eraikinaren sarreraren arteko distantzia ez da izango berrogeita hamar (50) metro baino handiagokoa, eta, kasu honetan, eta erabilera kolektiboko edozein eraikin kasuan, anbulantzia-zerbitzuak dituzten ibilgailuek izango dute eraikinerara sartzeko modua.

3. Bizitegitarako eraikinetan, erabilera-arauan edo zonako arauan hala zehazten denean, sarbide bereziak eskatuko dira goi-solairuen erabilera bakoitzerako.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones estén vigentes, tanto si son municipales como si lo son de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Artículo 63.—Evacuación de residuos sólidos

1. Tanto los edificios residenciales como no residenciales de nueva planta, contarán con un local para cubos de reciclaje, cuya ubicación, dimensiones y demás extremos se regularán mediante ordenanza municipal.

2. La instalación de evacuación de basuras y su reciclaje se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios y de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

3. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produzca cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan, deberán especificar en su ordenación los espacios destinados al reciclaje. Dicho planeamiento determinará las condiciones estéticas para su adecuada incorporación al espacio público.

Artículo 64.—Aparatos elevadores

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

Todo edificio deberá contar con un ascensor, cuando así lo exija la ley autonómica de accesibilidad, Ley 20/1997 y sus normas técnicas de desarrollo.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

Se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

Con carácter general, no se permitirá la aparición de casera, cuarto de máquinas u otra instalación similar sobre la cubierta.

5. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 65.—Definición

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 66.—Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios tienen aplicación en la totalidad del término municipal.

2. Las condiciones del presente capítulo se establecen sin perjuicio del obligado cumplimiento de la Normativa vigente en esta materia, en especial el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 67.—Accesos a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, que será perfectamente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción con vehículos de servicios de ambulancia.

3. En edificios residenciales, cuando así se determine en la norma de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los distintos usos de las plantas altas.

4. Eraikinek kanpotik sartzeko ate bat edo batzuk izango dituzte, eta Eraikuntzako Kode Teknikoan (EKT) ezarritakoaren arabera neurriak izango dituzte.

68. artikulua.—*Eraikinetako seinaleak*

Udal zerbitzu teknikoek, etxea edo lokala ireki eta abian jartzeko emakida eman baino lehen, ikertu egingo dute seinaleak behar bezala eta araudi espezifikoa lotuta jarri ote diren, eta edozein unetan pasatu ahal izango dira hala jarraitzen dutela egiaztatzen.

69. artikulua.—*Estalkietako segurtasun-elementuak*

Udalak agindu ahal izango ditu tximisten aurrean babesteko instalazioez gainera (Kode Teknikoa, SU-8), elementu metalikoak ere jartzeko teilatu-hegalean, elur-jausiak bide publikora iristea eragozteko balazta-lana egin dezaten.

70. artikulua.—*Barne-zirkulazioa*

Eraikinen barne-zirkulazioko espazio deritze jendeari erabilera kolektiboko eraikin bateko lokal eta etxebizitzaren arteko komunikazioa ahalbidetzen dioten espazioei; komunikazio hori lokal eta etxebizitza horien artekoa ez ezik, haien eta kanpora irteteko bideen (instalazio-gelak, garajeak edo eraikinaren beste gela batzuk) artekoa ere bada. Zirkulazio-elementuak hauek dira: karrerak, eskailburuak, eskailerak, arrapalak, igogailuak, banatzaileak eta korridoreak; nolahi ere, eraikinaren erabileragatik ezar daitezke beste baldintza batzuk. Eraikuntzaren Kode Teknikoa (EKT), Irisgarritasuna Sustatzeko legea eta Babes Ofizialeko Etxeen Diseinuari buruzko Ordenantzak bete beharko dira.

71. artikulua.—*Eskailerak*

Eraikuntzaren Kode Teknikoak, Irisgarritasuna Sustatzeko Legeak eta Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantze ezarritako baldintzak beteko dituzte.

Kontserbazio-lanetan dauden eraikinetan, lehendik dagoen eskaileraren neurriak onartu ahal izango dira. Balio bereziko eskailerak kontserbatu egin beharko dira, eta, berritu behar badira, eskailera zaharraren mailak integratuko dira berria.

Kasu hauetan, solairu bakoitzean argiztapen eta aireztapen zuzena izatea ez da nahitaezkoa, eta argi zenitalean oinarritutako konponbideak ere onartzen dira. Eskailera-kaxako argi-zuloa gardena izango da altuera osoan, eta neurri hauek izango ditu:

- 2 solairu, behekoa barne: 0,50 m².
- 3 solairu, behekoa barne: 1,00 m².
- 4 solairu, behekoa barne: 1,50 m².

Zuloa ez badago eskaileraren arrapalen eta eskailburuen erdian, aldamenean baizik, gardena izan beharko du, eta etengabea bertikalean. Gainera, azalera erabilgarri hau izango du:

- 2 solairu: 1,00 m².
- 3 solairu: 1,50 m².
- 4 solairu: 2,00 m².

Hainbat zati zuzenen eskailerak bata bestearen atzetik daudenean, argiztatzeko zuloa aurreko horman egin ahal izango da, eta, batzuetan, goiko zatiaren alboko horma batean. Argiztapen-bao hori gutxienez 2 m²-koa izango da, eta %50 erabil ahal izango da eskailera aireztatzeko.

Eskailerak mistoak badira (zati batzuk zuzenak eta beste batzuk bai zulo baten inguruan doazenak), gainean dagoen zatiaren ezauzgarrien arabera behar den sistema erabiliko da argiztapen eta aireztapenerako.

Eraikin bat osorik birgaitzen bada edo kendu eta oin berriko eraikin bat jartzen bada haren ordez, Kode Teknikoa bete beharko da, oro har.

Aireztapenaren aldetik, argiztapenaren aldetik eta kaxaren neurrien, mailen eta haien antolamenduaren aldetik ere Babes Ofizialeko Etxebizitzari ezartzen zaizkien betekizunak bete beharko dituzte; birgaitze partzialetan, hala ere, salbuespenak onartu ahal izango dira, behar bezala justifikatzen badira.

4. Los edificios tendrán una o varias puertas de entrada desde el espacio exterior, cuyas dimensiones se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

Artículo 68.—*Señalización en edificios*

La señalización y adecuación a la normativa específica será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la concesión de la licencia de apertura y funcionamiento del inmueble o local, y de comprobación en cualquier momento.

Artículo 69.—*Elementos de seguridad en las cubiertas*

Además de las instalaciones adecuadas de protección contra el rayo (SU-8 Código Técnico), el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de elementos metálicos de freno en los aleros, a fin de evitar avalanchas de nieve sobre la vía pública.

Artículo 70.—*Circulación interior*

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo; entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores, sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.), Ley de Accesibilidad y Ordenanzas de diseño de V.P.O.

Artículo 71.—*Escaleras*

Cumplirán las condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación, Ley de Accesibilidad y Ordenanzas de diseño de V.P.O.

Para aquellos edificios en los que se realicen obras tendentes a su conservación, se podrán admitir las dimensiones de escaleras existentes. Las escaleras con valor singular deberán conservarse y en caso de renovación, el peldañado del edificio antiguo se integrará en el nuevo.

En estos casos, no será preceptiva la adopción de iluminación y ventilación directa en cada planta, admitiéndose soluciones de carácter zenital. El hueco de luces de la caja de escaleras deberá ser diáfano en toda su altura, y se adaptará a las siguientes dimensiones:

- 2 plantas, incluida la baja: 0,50 m².
- 3 plantas, incluida la baja: 1,00 m².
- 4 plantas, incluida la baja: 1,50 m².

En el caso de que el hueco no se encuentre situado en medio de las rampas y rellanos de la escalera sino contiguo a ellas, deberá ser asimismo diáfano y continuo verticalmente y su superficie libre será la que a continuación se indica:

- 2 plantas: 1,00 m².
- 3 plantas: 1,50 m².
- 4 plantas: 2,00 m².

Las escaleras de varios tramos rectos, uno a continuación del otro, podrán iluminarse mediante un hueco abierto en la pared frontal u, ocasionalmente, lateral del tramo superior. Este hueco de iluminación tendrá una dimensión mínima de 2 m² y será practicable en un 50% para la ventilación de la escalera.

En el caso de escaleras mixtas de varios tramos rectos y otros en torno a un hueco, la iluminación y ventilación se efectuarán por el sistema exigible a las características del tipo que se sitúa encima del otro.

En los casos de rehabilitación integral o sustitución / nueva planta, con carácter general cumplirán el Código Técnico.

Cumplirán también en lo que se refiere a ventilación, iluminación y a las dimensiones de caja, peldaños y su disposición, las exigencias de las edificaciones de viviendas de V.P.O., pudiéndose aceptar excepciones debidamente justificadas en los casos de rehabilitación parcial.

72. artikulua.—Arrapalak

Jendearen sarbideetan koska gainditzeko arrapalak jartzen badira, igarobide horren zabalera izango dute, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Irisgarritasunari buruzko indarreko legedia (20/1997 Legea eta 68/2000 Dekretua) eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa erresetatu beharko dituzte maldei, materialei, zabalerei eta gainerako alderdiei dagokienez.

73. artikulua.—Suteen prebentzioa

1. Eraikuntzaren Kode Teknikoak (EKT) suteen aurrean babesteko ezartzen dituen neurriak bete beharko dituzte eraikinek.

2. Prebentziozko segurtasuna areagotzeko eta suiteetan jendea errazago atera eta sua errazago itzaltzeko xedapen batzuk eman da baldin baditu jada udalak, nahitaez betetzekoak izango dira.

3. Instalazio batek ez baditu betetzen berak eta inguruak izan beharreko baldintzak eta arrisku konponezina sortzen badu jendearentzat eta ondasunentzat, antolamendutik kanpo dagoela adierazita, erabilera etenarazi eta instalazioa itxiarazi ahal izango da.

6. APARKALEKUEN ETA GARAJEEN BALDINTZA BEREZIAK

74. artikulua.—Ibilgailuen sarbideen baldintzak

Aparkaleku edo garaje barruko lokalek Eraikuntzaren Kode Teknikoak, Irisgarritasuna Sustatzeko Legeak eta Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzek ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

75. artikulua.—Oinezkoen sarbideen baldintzak

Oinezkoen sarbideak Eraikuntzaren Kode Teknikoan jasotako xedapenetara egokituko dira.

76. artikulua.—Lokalen altuera

1. Garaje-lokal guztiek bi metro eta hogeitazentimetroko (2,20 m) altuera libre izango dute gutxienez (Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzak, 7.1.8. atala).

77. artikulua.—Tranpalak

Sarbideetako arrapalen eta bide publikoaren artean, tranpala jarriko da partzelaren edo eraikinen barruan. Tranpal horrek gutxienez ehuneko bosteko (%5) zeharkako malda izango du fatxadarekiko, eta bost (5) metroko luzera erabilera pribatuaren mugatik.

78. artikulua.—Sarbideetako arrapalak

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzek (2002ko abenduaren 30eko Agindua) ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

79. artikulua.—Zirkulazio-kaleak

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzek (2002ko abenduaren 30eko Agindua) ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

80. artikulua.—Aparkalekuen baldintzak

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzek (2002ko abenduaren 30eko Agindua) ezarritako baldintza guztiak bete beharko dituzte.

Oin berriko eraikinetan, gutxienezko aparkaleku-kopurua etxebizitzako 1,5ekoa izango da. Beste erabilera batzuetarako lokalentan, 100 m²-ko edo azalera eraikiaren frakzio bategoa (1) izango da.

Estandar orokor hori ez da aplikatuko proportzio jakin bat beraiaz eskatzen den eremuetan.

81. artikulua.—Eraikuntzaren eta instalazioen baldintza teknikoak

Eraikuntzarako baldintza teknikoak —eta aireztapen-ekipoak eta suteen aurkako instalazioak, bereziki— bat etorriko dira Erai-

Artículo 72.—Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, debiendo ajustarse, en cuanto a pendientes, materiales, anchura y demás extremos, a la normativa vigente sobre Accesibilidad en la Comunidad Autónoma (Ley 20/1997 y D. 68/2000) y el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

Artículo 73.—Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establecen el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar, las condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

6. CONDICIONES ESPECIALES DE LOS APARCAMIENTOS Y DE LOS GARAJES

Artículo 74.—Condiciones de los accesos rodados

Los locales de aparcamiento y de garaje cumplirán las condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación, Ley de Accesibilidad y Ordenanzas de diseño de V.P.O.

Artículo 75.—Condiciones de los accesos peatonales

Los accesos peatonales se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 76.—Altura de los locales

1. Los locales de garaje tendrán una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), en todos los casos. (Apartado 7.1.8. Ordenanzas de Diseño V.P.O.)

Artículo 77.—Mesetas de espera

Entre las rampas de acceso y la vía pública se dispondrá una meseta de espera en el interior de la parcela o edificios, de pendiente transversal a la fachada menor del cinco por ciento (5%) y longitud mínima de cinco (5) metros a partir del límite de uso privado.

Artículo 78.—Rampas de acceso

Cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Diseño de viviendas de V.P.O. (Orden de 30 de diciembre de 2002).

Artículo 79.—Calles de circulación

Cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Diseño de viviendas de V.P.O. (Orden de 30 de diciembre de 2002).

Artículo 80.—Condiciones de las plazas

Cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Diseño de viviendas de V.P.O. (Orden de 30 de diciembre de 2002).

En las edificaciones de nueva planta el número mínimo de plazas de aparcamiento será de 1,5 por cada vivienda. Para locales destinados a otros usos será de una (1) por cada 100,00 m², o fracción de superficie construída

Este estándar general no se aplicará en las zonas donde expresamente se exija una proporción determinada.

Artículo 81.—Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones

Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, los equipos de ventilación e instalaciones contra incendios, se ajustarán

kuntzaren Kode Teknikoan eta Eusko Jaurlaritzaren (Energia eta Meategien Zuzendaritzaren) arauetan xedatutakoarekin.

7. INGURUMEN-BALDINTZAK

82. artikulua.—*Definizioa*

Ingurumen-baldintzak eraikin guztiei ezartzen zaizkie, edozein eratako jarduerak eta instalazioak hartzen dituztela ere. Helburua da instalazio horiek erabiltzearen ondorioz ingurumenari egin dakizkiokeen erasoak ekiditea: erradioaktibotasun-igorpenak, perturbazio elektrikoak, zarata, bibrazioak, itsutzeak, gas, ke eta partikula kaltegarrien igoerpenak eta likido edo solidoen isurpenak.

83. artikulua.—*Aplikazioa*

Oro har, aplikaziozkoa izango da otsailaren 27ko 3/1998 Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra.

84. artikulua.—*Zarataren transmisioa*

Ingurumena Babesteko Arauetan eta Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezartzen da soinu-maila neurtzeko modua, behaketa-tokia eta baldintzak.

85. artikulua.—*Gasen, kearen, partikulen eta beste atmosfera-kutsaile batzuen emisioa*

1. Debehatuta dago airera hausterririk, hautsik, kerik, lurrunik, gasik edo beste kutsatzailerik botatzea, baldin eta kaltegarriak badira jendearen osasunerako, animalia- eta landaretza-aberastasunerako, ondasun higiezinatarako edo hiri-apaingarrien garbitasun-baldintzetarako.

2. Inolako gailurik erabili gabe igartzeko moduko usainak sortzen dituzten substantziak galarazita daude beti.

3. Gasak, kea, partikulak eta, oro har, atmosfera kutsatzen duen gaiak inoiz ezin izango dira modu askean atera kanpora. Ingurumena Babesteko Arauetan ezarritakoa betetzen duten hodi eta tximinetatik atera behar dira.

86. artikulua.—*Industria-isuriak*

1. Industriako prozesuetatik eratorritako hondakin-urak industria horretan bertan dekantatu eta araztuko dira lehendabizi, saneamendu-sare orokorretara isuri baino lehen.

Hondakin-ur kutsaturik sortzen ez duten instalazioek zuzenean isuri ahal izango dute ura, tartean sifoi hidrauliko bat jarriz gero.

2. Isuriak hodi biltzaileetara bideratzen dituzten industria-instalazioek beren alorrean indarrean dauden debekuak eta mugak errespetatu beharko dituzte.

8. BALDINTZA ESTETIKOAK

87. artikulua.—*Definizioa*

Baldintza estetikoak eraikuntzei eta hirigintzan eragina duten gainerako ekintzei ezartzen zaizkie udalerriri ahalik eta itxura one- na emateko.

Ordenantza hau behin-behinekoa da Gune Historikoan, eta aldi baterako egongo da indarrean, Birgaitze Plan Berezia onartzen den arte.

88. artikulua.—*Aplikazioa*

Udalerririen estetika zaintzeko baldintza horiek udal-baime- na behar duten ekintza guztiei aplikatzen zaizkie. Udalak, dena den, agindu diezaiokete ondasun higiezinak eta partzelaren jabeari Arau hauetan jasotako baldintzetara egokitzeko egin beharreko ekintzak egiteko. Baldintza estetikoaren erregulazio hau udalerriri osoan egi- ten da, oro har, eta eremu bakoitzeko arau espezifikoak eta partiku- larrek ere aplikagarriak dira.

a lo dispuesto el Código Técnico de la Edificación y normas del Gobierno Vasco (Energía y Minas).

7. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 82.—*Definición*

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 83.—*Aplicación*

Resultará de aplicación con carácter general la ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco.

Artículo 84.—*Transmisión de ruido*

El nivel sonoro se medirá en la forma, desde los lugares de observación y en las condiciones que se establecen en las Normas de Protección Ambiental y en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 85.—*Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos*

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo establecido en las Normas de Protección Ambiental.

Artículo 86.—*Vertidos industriales*

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones vigentes en su materia.

8. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 87.—*Definición*

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbanística, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del municipio.

La presente ordenanza tiene carácter transitorio en el Casco Histórico y estará provisionalmente vigente, hasta la aprobación del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 88.—*Aplicación*

Las condiciones que se señalan para la estética del municipio son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes inmuebles y parcelas para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La presente regulación de las condiciones estéticas se realiza con carácter general en todo el ámbito municipal siendo también aplicables las normas específicas y particu- lares de zona.

89. artikulua.—Hiriko eta landako estetika zaintzea

Udalaren lana da hiriaren itxuraren eta paisaia naturalaren alde egitea eta jendea haiek balioestera eta hobetzera bultzatzea. Eraikinak, multzoka nahiz banaka, eta eraikinik gabeko eremuak sartzan dira hor. Beraz, elementu horien pertzepzioan eraginaren bat izan dezakeen edozein jarduera ordenantza hauetara moldatu behar da.

Ordenantzaren hainbat ataletan azaltzen diren betekizunak betetzea baldintza bat da lizentziak emateko. Udalak, gainera, hemen jasotako irizpideekin kontraesanetan dauden eraikin zaharrei irizpide horiek aplikatzea adostu dezake, egikaritze-aginduen bidez.

8.1. ERAIKUNTZA-MATERIALAK**8.1.1. Irizpide orokorrak**

Eraikuntza-lanetan, udalerraren herri-arkitekturan usadioz erabili izan diren kolore eta egitura antzekoak dituzten materialak erabiliko dira, hala nola zura, harri naturala eta kolore gorri tradizionalako teila zeramikoa makurra (formatu mistoa ere onartzen da). Fatxadak material hauekin tratatuko dira: Udalak aukeratutako paletako koloreez margotutako luzituak, harri-horma tradizionalak (zementu eta hareharrizko morteroa erabiliko da junturak estaltzeko) eta zurezko arotzeria, barneko eta kanpoko leiho-oholak ilunduta. Geruza bakarreko estaldura lisoak onartu ahal izango dira, Udalaren berariazko baimena izanez gero.

Gune Historikoan eta eraikin babestuetan arotzeria guztiak zurezkoa izan behar du, baina, gainerako tokietarako, Udalak onartu ahal izango ditu zuraren imitaziozko aluminioa, PVC edo poliuretanoa arotzeriarako. Kasu horretan, laginak aurkeztu behar dira, onar daitezten. Debebatuta daude kolore bizi-bizikiak, egitura distiratsuak eta, bereziki, txapak eta kolore bereko aluminiozko arotzeria, bistako adreilua (hurrengo atalean jasotzen dena salbu) eta materia beiraztatuz eginiko xafla-lanak.

Udalaren berariazko baimena izan ezean, galarazita dago eraikuntza-teknika tradizionalen itxurako materialak erabiltzea.

8.1.2. Araudi partikularra

8.1.1. atalean aipatutako materialen osagarritzat, hiru eraikuntza-tipologia bereiziko ditugu Otxandio herri-arkitekturarekin identifikazioaren arabera:

8.1.2.1. *Berariazko identifikazioa:* Aplikazio-eremuak eskakizun-mailaren arabera.

Eskatutako materialak: Nolabaiteko babesa duten eraikinetan (Gune Historikoa eta Hirigunea, Ciudad Jardín eta lurzoru urbanizazina, landaguneak barne).

— Udalak erabakitako paletaren araberako koloreko margoz zarpiatuak.

Bi isuriko estalkia duen eraikin baten (baserrien tipologia-koa) fatxada nagusiko goiko partean, erabil daiteke bistako adreilu tradizionala (eskuz egina eta zaharkitua), gehienez ere 40 mm lodierakoa (ertz txikian).

— Berariaz debebatutako materialak (zerrenda ez da zehatza)

- Geruza bakarreko estaldurak, 8.1.1. atalean araututakoak izan ezik.
- Pertsiana bilgarriak.
- Bistako adreilu mekanikoa, xafla-lan beiraztatutak, aluminioa berezko kolorean.
- Pertsiana bilgarriak ezin dira jarri oin berriko eraikinak egiten direnean edo lehendik daudenak osorik birgaitzen direnean.
- Zuraren imitaziozko PVCzko, aluminiozko edo poliuretanozko arotzeria, udalak baimendutakoa izan ezean. (Gune Historikoan eta eraikin babestuetan, zurezkoa izango da).
- PVCzko erreten eta zorrotanak.
- Teila zeramikoa tradizionalakoa (makurra edo mistoa) ez den edozein estaldura.

Artículo 89.—Salvaguarda de la estética urbana y rural

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 a las presentes Ordenanzas.

El cumplimiento de los requisitos que se exponen en los diferentes apartados de la Ordenanza es condición para el otorgamiento de licencias, pudiendo acordar el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución, la aplicación de los criterios aquí contenidos también para cualquier edificación existente que se halle en contradicción con ellos.

8.1. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**8.1.1. Criterios Generales**

Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas similares a los tradicionalmente usados en la arquitectura popular del Municipio, tales como madera, piedra natural y teja cerámica curva (se admite el formato mixto) de color rojo tradicional. Las fachadas se tratarán con enlucidos pintados en los colores establecidos en la paleta definida por el Ayuntamiento, mampostería tradicional rejunteada con mortero de cemento y arenisca, y carpintería de madera con oscurecimiento de contraventana interior o exterior. Se podrán admitir revestimientos lisos monocapa, expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

Excepto en el Casco Histórico y en edificios protegidos, en donde la carpintería íntegramente será de madera, el Ayuntamiento podrá aceptar carpinterías de aluminio, P.V.C. o poliuretano con imitación de madera. Se presentarán en este caso, muestras para su aprobación. 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 siguiente) y los enchapados con material vitrificado.

Sin expresa autorización municipal, se prohíbe la utilización de materiales, que simulen técnicas constructivas tradicionales.

8.1.2. Normativa de carácter particular

En orden a su identificación con la arquitectura popular de Otxandio, complementariamente a los materiales relacionados en el apartado 8.1.1. distinguiremos tres tipologías constructivas:

8.1.2.1. *Identificación expresa:* Ámbitos de aplicación según nivel de exigencia.

Materiales exigidos: En edificios con algún tipo de protección, zona de Casco Histórico y Casco Urbano, Ciudad Jardín y Suelo No Urbanizable, incluidos los Núcleos Rurales.

— Enfoscados con pintura de color según paleta definida por el Ayuntamiento.

En la parte superior de la fachada principal con cubierta a dos aguas (tipología de caserío), se autoriza la utilización de ladrillo tradicional caravista (manual envejecido), con grueso (arista menor) no superior a 40 mm.

— Materiales expresamente Prohibidos (relación no exhaustiva):

- Revestimientos de monocapa, salvo los regulados en el apartado 8.1.1.
- Persianas enrollables.
- Ladrillo caravista mecánico, enchapados vitrificados, aluminio en su color.
- No se autorizan las persianas enrollables en nueva planta o en rehabilitaciones integrales de fachadas de edificios existentes.
- Carpintería exterior de P.V.C., aluminio, poliuretano con imitación a madera que no haya sido autorizada por el Ayuntamiento. (En el Casco Histórico y edificios protegidos, será de madera).
- Canalones y bajantes de P.V.C.
- Cualquier recubrimiento que no sea la Teja cerámica tradicional curva o mixta.

- Zurez estali gabeko hormigoizko teilatu-hegalak (gehienez ere 15 cm-ko lodierakoak).

Material gomendatuak: Harri-lan tradizionalako hormak (zementu, harea eta hareharrizko morteroa), gutxienez 20 cm-ko lodiera dutenak; zurezko zoladurak edo estaldurak; zurezko arotzeria (gapi-rioa eta ohola); zura teilatu-hegalen aurrealdea eta behealdea tratatzeko; harrizko edo zurezko azpadurak leihoen baoetarako; teila zeramikoa gorria, zura leiho-oholetarako (baoak ilunduta).

8.1.2.2. Identifikazio partziala:

Aplikazio-eremuak: Eraikin finkatuko eremuetako hiri-lurzorua, bizitegi-erabilerrakoa, Ciudad Jardín eta lurzoru urbanizagarria izan ezik.

— Material gomendatuak:

- Aurreko atalean agindutako guztiak

— Material onargarriak:

- Teilatu-hegaletarako, bistako hormigoia (gutzizko lodiera 15 cm izango da, gehienez).
- Pertsiana bilgarrietarako, egur iluneko tonuak.
- Kanpoko arotzeriarako, zuraren imitaziozko PVCa, aluminioa eta poliuretanoa (Udalaren berariazko baimena izan beharko dute).
- Zarpaturako, zementuzko morteroa, eta geruza bakarreko harea, Udalak zehaztutako paletaren arabera.

— Berariaz debekatutako materialak:

- Bistako adreilua, txapa beirazatuak eta PVCzko, aluminiozko edo poliuretanozko kanpoko arotzeria (zuraren imitaziozkoa izan gabe).
- Udalak ezarritako kolore-paletakoak ez diren tonalitateak fatxadarako.

8.1.2.3. Ingurumen- eta paisaia-identifikazioa:

Aplikazio-eremua:

— Industria-lurzoruko eraikinak

— Lurzoru urbanizaezinean dauden eta nekazaritzarako edo abeltzaintzarako erabiltzen diren pabilioiak.

Industria-eraikinak distirarik eta kolore bizi-bizirik gabeko materialez estaliko dira.

Eraikinaren eta biltegitzat erabil daitezkeen kanpoko eremuen inguruan landare-hesiak jartzea aztertuko da.

Lurzoru urbanizaezinean dauden eta nekazaritzarako edo abeltzaintzarako erabiltzen diren eraikinek kolore gorrixkak hartuko dituzte estalkian eta tonu zuria eta hareharri-tonuak fatxadetan.

8.2. HIRI-PAISAIARA EGOKITZEA

Eraikin berriak jartzen badira edo lehendik daudenei aldaketak egiten bazaizkie, diseinuaren eta osakeraren aldetik ingurunearen ezaugarri nagusietara egokitu beharko dute. Horretarako, hainbat gauza harmonizatu beharko dira: estalkien sistemak, erlaitza, forjatuen posizioa, erritmoak, adreilu huts eta trinkoen dimentsioak, konposizioa, materialak, kolorea eta eraikuntzako xehetasunak. Eraikin berriak lehendik daudenetara eta ingurunera behar bezala egokituko direla bermatze aldera, azterlan bat eskatu ahal izango da; hain zuzen ere, eraikinek ingurunearen gainean izango duten inpaktuari buruzko azterlan bat, eraikin berrietatik ikusten diren kale eta plaza guztien dokumentazio grafikoa erabiliz.

Udalak agindu dezake isurialde trianguluarren abiaguneko edozein kokalekutan, teilatu-hegalaren parean, iskinak jartzeko, batekik bestera gutxienez 30 cm-ko tartea utzita.

Inon ez dira onartuko eraikin errepikatuak (klonikoak), S: R. 1 plan partzialean jasotakoak izan ezik.

Bizitegitarako eta hirugarren sektorerako instalazioek —andelek, transformadoreak, konpresoreak, ponpek eta abarrek— lurpean jarraituko dute. Igogailu-zuloak ez dira estalkiaren malda naturaletik aterako.

- Aleros de hormigón no recubierto en madera. (máximo 15 cm de espesor).

Materiales recomendados: Muros de mampostería tradicional (mortero de cemento, arena y arenisca), con espesor mínimo de 20 cm, entablados o revestimientos de madera, carpintería de madera (cambio e tabla), tratamiento frontal e inferior de aleros en madera, recercados de piedra o madera en huecos de ventana, teja cerámica roja. Contraventanas de madera, en oscurecimiento de huecos.

8.1.2.2. Identificación parcial:

Ámbitos de aplicación: Suelo urbano en Áreas de Edificación Consolidada, con uso residencial, excepto Ciudad Jardín y Suelo Urbanizable.

— Materiales recomendados:

- Todos los exigidos del apartado anterior.

— Materiales Tolerados:

- Aleros de hormigón visto (máximo 15 cm de espesor total).
- Persianas enrollables en tonos de madera oscura.
- Carpintería exterior de P.V.C., aluminio, poliuretano, imitación a madera. (Deberán expresamente ser autorizados por el Ayuntamiento).
- Enfoscado rústico de mortero de cemento, y arena tipo monocapa, según paleta definida por el Ayuntamiento.

— Materiales expresamente prohibidos:

- Ladrillo caravista, enchapados vitrificados y carpintería exterior de P.V.C., aluminio o poliuretano que no imite a madera.
- Tonalidades de fachada, que no sean de la paleta de colores establecida por el Ayuntamiento.

8.1.2.3. 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.

Las edificaciones de uso agrícola – ganadero en Suelo No Urbanizable, adoptarán colores rojizos en cubierta, y tonos blancos o areniscas en fachadas.

8.2. ADECUACIÓN AL PAISAJE URBANO

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición y en su caso adecuar, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. 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 desde los lugares que permitieran su vista.

El Ayuntamiento podrá exigir en cualquier tipo de ubicación en el arranque de los faldones, la utilización de quiebros en la altura del alero, con un desfase mínimo de 30 cm.

No se admitirán en ningún tipo de ámbito, edificios repetidos (clónicos), a excepción de los que se proyecten en el Plan Parcial S.R.1.

Las instalaciones ligadas al uso residencial y terciario, tales como depósitos, transformadores, compresores, bombas, etc., permanecerán enterrados. Los huecos de ascensor no sobresaldrán de la pendiente natural de cubierta.

Onartuko da estalkian eguzki-panelak jartzea, baina aireztatzeko eta kea ateratzeko hodiak modu tradizionalan eta ohiko materialak erabiliz instalatuko dira.

Industriarako edo lehen sektoreko jardueretarako erabili ezean, edozein inplantazio berriren andelak lurpean edo eraikinaren sestraren azpitik jarriko dira.

8.3. BOLUMEN-ANTOLAMENDUA

Plan partzialetan, plan berezietan edo xehetasun-azterlanetan alderdi formaletik koherenteak diren unitateak lortu nahi direla frogatu beharko da kasuan kasuko inpaktuari buruzko azterlanak aurkeztuz. Tokiaren azterlan bat egin eta hainbat kontu identifikatu beharko dira: Gehien erabiltzen diren behaketa-puntuen muga bisualak; zaindu edo sortu beharreko tokitik edo tokirantz dauden bistak; soslai bereizgarriak; eta elementu garrantzitsuak (parajearen ezaugarriak, puntu fokalak, zuhaitziak eta lehendik dauden eraikinak). Haien arabera arrazoitu beharko da proposatzen den konponbidea.

Aukeratutako konponbideak eragiten dituen zehaztasunak edo baldintzapenak irudikatu egin beharko dira; bai grafikoki, proposatzen den egitura formalaren diagrama eta plano eskematikoak eginez (goitiko bista edo aurretiko bista, 1/500 eta 1/1.000 arteko eskalan), bai idatzizko azalpenak edo iruzkinak eginez (eraikina egiteko lagungarri izango direnak).

8.4. MEHELINAK

Altuera ezberdineko eraikinak elkarren alboan gelditu direlako edo aurreikusi gabeko beste zerbait gertatu delako eratu diren mehelinei eta gehieneko altuera baimendua gainditzeko duten elementuei fatxadei eskatzen den kalitate bera eman beharko zaie materialetan eta akaberetan. Altuera baimendua gainditzeko duten elementuei dagokienez, bolumenek eraikinaren osaera arkitektonikoaren parte diren itxura eman behar dute, nola edo hala; hori nola egin aztertu beharko da, beraz. Eraikinen buruhormek edo atzeko paramentuek fatxaden tratamendu bera jasoko dute; kokapen edo altuera berezia izateagatik herriaren konposizio panoramikoan eragin handia dutenek, bereziki.

8.5. GORPUTZ NAGUSIA ETA BIGARREN MAILAKOA

Eraikinek, bizitegitarako izan nahiz beste zerbaitetarako izan, udalerraren ohiko fisonomiarekin bateragarri diren bolometriak hartu beharko dituzte, eta arau hauek bete:

Eraikinaren gorputz nagusiak oin karratua edo laukizuzena izan beharko du nahitaez. Bigarren mailako gorputzak paraleloan jarri ahal izango dira, eta haien oin karratu edo laukizuzenak gorputz nagusia ukitu edo ebakiko dute.

Gorputz nagusia bakarra izango da; berdin dio zenbat etxebizitza hartzen dituen.

Gune Historikoan, ez da bigarren mailako gorputzik onartzen, inguruarekin bat datozen eraikin zaharrak izan ezik.

Bigarren mailako gorputzen okupazio osoak ezin du gorputz nagusiaren okupazioaren %50 baino gehiago hartu.

Eraikina kokatzeko eta diseinatzeako orduan, aintzat hartuko dira ordenantza honetan jasotako eskakizun bioklimatikoak.

8.6. ESTALKIAK

Eraikina estaliko duen teilatua honelakoa izango da: inklinatua, etengabea eta erregularra; teila zeramikoa makur tradizionalaz gaineztatua; bi, hiru eta lau isurikoa, oro har; eta gailurra, fatxadetik paraleloan doana eta tokiko isuri tradizionalak dituen —inoiz ez %40 baino handiagoak, hala ere—. Gune Historikoko isurkiak fatxadaren lerrokaduraren zutak izango dira. Estalkiaren eta gailurraren hegalek kaleko fatxadetik paraleloak izan behar dute. Udalak agindu ahal izango du aldameneko estalkien isuri antzekoak egiteko edo haiekiko paraleloan jartzeko.

Estalkiaren isurialde triangeluarraren isuri handieneko lerroak aurreko eta ondorengo lerrokaduraren zutak izango dira, eta %30 eta %40 artean egongo dira.

Admitiéndose los paneles solares en cubierta, los conductos de ventilación y humos se resolverán con la forma y materiales tradicionales.

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.

8.3. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

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.

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.

8.4. MEDIANERAS

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.

8.5. CUERPO PRINCIPAL Y SECUNDARIO

Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volúmenes compatibles con la fisonomía habitual del Municipio, debiendo cumplir las siguientes reglas:

El cuerpo principal de la edificación tendrá obligatoriamente 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.

En el Casco Histórico, no se admiten cuerpos secundarios, a excepción de los existentes que no sean disconformes.

La ocupación de los cuerpos secundarios, no puede sobrepasar en su conjunto, el 50% de la ocupación del principal.

El emplazamiento y diseño del edificio tendrá en cuenta las exigencias bioclimáticas contempladas en la presente Ordenanza.

8.6. CUBIERTAS

Las edificaciones deberán ser cubiertas con tejado inclinado continuo y regular revestido con teja cerámica curva tradicional, en general a dos, tres y cuatro aguas, con el caballete paralelo a las fachadas y con las pendientes tradicionales locales, no pudiendo superarse en ningún caso el 40%. Las vertientes en el Casco Histórico serán perpendiculares a la alineación de fachada. Los aleros de cubierta y cumbre deben ser paralelos a las fachadas de la calle. El Ayuntamiento podrá exigir pendientes similares o paralelas a las cubiertas colindantes.

Las líneas de máxima pendiente de los faldones de cubierta, serán, normales a las alineaciones anterior y posterior y se encontrarán comprendidas entre el 30% y el 40%.

Bi kaletara ematen duten fatxadetan, estalkiak haiekiko paraleloak izango dira. Estalkia bi isurialdekoa izango da beti, salbuespen batekin: alboko fatxada berezia duten eraikinak, fatxada nagusia ere badelako edo espazio libre pribatu batera ematen duelako; eraikin horiek, kasuaren arabera, hiru edo lau isurialde izan ahalko dituzte.

Eguzki-energia atzitzeko panelak jar daitezke berezko estalki-lerroaren gainean, haren plano aldatu gabe. Nabarmen ez geratzeko moduan eta ahalik eta bilduen jartzen ahalegindu beharko da, patio edo erretenetara doazen isurialde triangeluarretan, eta gailurrekiko paraleloan edo ortogonalean beti.

Estalkiaren isurialde triangeluarrean ezin izango da ebakiduririk egin terraza egiteko. Etengabeak izango dira, araudi honetan arau orokor gisa jasotako gehieneko isuriak izango dituzte, eta haien gainetik ez da igogailu-etxolarik edo eranskin itsusgarririk aterako (tximini tradizionalak, shuntak, antenak, tximistorratzak eta hala-koak izan ezik).

Udalak agindu ahal izango du iskinak jartzeko estalkiaren abiagunean eta gailurrean, gutxienez 30 cm-ko desfasearekin.

Ez dira onartuko ez argizuloak ez txapitula-formako leihoak. Ez da onartuko estalkiaren planoaren gainean argi-irekiduririk jartzea. Etxadiko eskaierako argizuloak izango dira salbuespena, estalkiaren plano berean egotekotan.

Bizigarritasun-baldintzak betetzeko bada, onartuko da teilatupean, isurialde triangeluarren plano berean, argia eta airea sartzeko leihoak ipintzea. Gune Historikoan, Landaguneetan eta Eraikin Babestuetan, leihoak ez dira 55 x 70 cm baino handiagoak izango, eta gehieneko proportzioa errespetatuko dute: leiho bat isurialde triangeluarren 15 m²-ko.

Berezko tximiniak kontserbatu edo kopia egingo dira, eta, obra berria bada, aurreko kalean nagusi den estiloari jarraituko zaio.

Teilatu-hodia eta euri-uraren zorrotzenak zink edo kobrezkoak izango dira, eta mehelinaren alboan jarriko dira. Behe-solairuaren parean estal daitezke burdinurtuaz, Gune Historikoan egin izan den moduan.

Estalkiaren isurialde triangeluarren abiagunearen kota plano horizontal berean egotea komeni da. Hala, teilatu-hegalen kanpoko ertzaren parean geldituko da, bai fatxada nagusian, bai alboetan, bai kanpora ematen duen fatxadan.

Eraikinaren gorputz nagusiaren estalkiak erregularrak izango dira beti, eta bi, hiru edo lau isuri izango dituzte. Bigarren mailako gorputzen estalkiak, berriz, isuri batera edo gehiagora inklinatuta isurialde triangeluarrek izango dira. Gorputz nagusiaren isurialde triangeluarren baten aldapari jarraipena eman diezaiokete, edo behe-ragoko maila batean gara daitezke, baina gailurra ezin da geratu gorputz nagusi horren edozein teilatu-hegal baino gorago. Gainera, aintzat hartu beharko da:

- Bigarren mailako gorputzen teilatu-hegalen altuera gorputz nagusiarena baino txikiagoa izango dela beti.
- Estalki lauak edo terrazak debekatuta daudela.
- Salbuespen gisa, estalki lauak edo terrazak onargarriak izango dira erdilurperatutako bigarren mailako gorputzetan, baldin eta ez badira kanpoko sestra urbanizatua baino gorago gelditzen 1,50 metro baino altuera handiagoa hartuta.

8.7. ERAIKUNTZA OSAGARRIAK

Partzelaren barruan, landaguneetan eta Ciudad Jardíneko bizitegitarako hiri-lurzoruan, eraikin osagarriak jarri ahal izango dira, isolatuta nahiz gainerako eraikinari (nagusia edo bigarren mailakoa izan) atxikita. Adibidez, egurtegiak, nekazaritzako lanabesak gordetzeko etxolak edo ibilgailuak babespean gordetzeko estalpe itxiak jar daitezke, baina haien teilatu-hegalak 2,00 metroko altuera izango du gehienez, eta gailurrak, 2,50 metrokoa. Eraikin horien eta mugen arteko distantzia txikiagoa da landaguneetan (2,50 m) eta Ciudad Jardínen (2,00 m).

Barneko altuera erabilgarria 1,50 m baino handiagoa denean, azalera konputatu egingo da gehieneko eraikigarritasunaren ondo-rietarako.

En fachadas a dos calles las cubiertas serán paralelas a ambas. La cubierta será a dos aguas en todos los casos, excepción hecha de las edificaciones con fachadas laterales principales o a espacio libre privado, que podrán tener tres o cuatro aguas según los casos.

Se autoriza la instalación de paneles de captación de energía solar sobre la línea de cubierta original, sin modificar su plano y distribuyéndose en forma lo más agrupada y discreta posible, en faldones orientados hacia patios o cárcavas, y siempre en forma paralela u ortogonal a la cumbrera.

En los faldones de cubierta no se permitirán cortes para la habilitación de terrazas, sino que serán continuos, con las pendientes máximas establecidas con carácter general por la presente normativa y sin que por encima de ellos sobresalgan casetones de ascensor ni añadidos degradantes, permitiéndose únicamente chimeneas tradicionales, shunt, antenas, pararrayos, etc.

El ayuntamiento podrá exigir la utilización de quiebros, en el arranque de la cubierta y en la cumbrera, con un desfase mínimo de 30 cm.

No se admitirán lucernarios ni ventanas abuhardilladas. Sobre el plano de cubierta no se permitirán apertura alguna de luces, excepto para lucernarios de escalera de comunidad siempre que se encuentren en el mismo plano de la cubierta.

Para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, se admitirá la apertura de ventanas de iluminación y ventilación del bajo cubierta, en el mismo plano del faldón. En el Casco Histórico, Núcleos Rurales y Edificios Protegidos, las ventanas no superarán los 55 x 70 cm, y guardarán la proporción máxima, de una ventana por cada 15 m² de faldón.

Se conservarán las chimeneas originales o se reproducirán, y en caso de obra nueva se seguirá el estilo de las imperantes en el frente de calle correspondiente.

El canalón y las bajantes de pluviales solo serán de zinc o cobre, situándose junto a la medianera. Se admite que en el nivel de planta baja sean recubiertas con un elemento de fundición, en la línea de los tradicionales del Casco Histórico.

Será aconsejable que la cota del arranque de los faldones de cubierta se sitúe en el mismo plano horizontal. De este modo coincidirá en altura el borde exterior de los aleros, tanto en la fachada principal, en las laterales y en la fachada a espacio interior.

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, que puedan continuar la caída de alguno de los faldones del cuerpo principal o desarrollarse a un nivel inferior, pero no tener su cumbrera 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.
- Se prohíben las cubiertas planas o terrazas.
- Excepcionalmente se admitirán las cubiertas planas o terrazas, sobre los cuerpos secundarios semienterrados, siempre que no sobresalgan de la rasante exterior urbanizada, una altura superior a 1,50 metros.

8.7. EDIFICACIONES AUXILIARES

Dentro de la parcela, en los Núcleos Rurales y Suelo Urbano Residencial de Ciudad Jardín 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 2,50 m respectivamente. Para estas edificaciones, la distancia a linderos queda reducida a 2,50 m en Núcleos Rurales y 2,00 m en Ciudad Jardín.

La superficie será computada a efectos de edificabilidad máxima, cuando la altura interior útil supere 1,50 m.

Eraikin osagarriek, eraikin nagusiarekiko eta bigarren mailakoekiko isolatuta egon ala ez, ezin izango dute 50 m² baino gehiagoko azalera totala hartu.

Ciudad Jardinen, 25 m² eraiki hartu ahal izango dituzte gehienez.

Hobetsitako eraikuntza-materiala zur iluna izango, poroak irekita landutakoa. Dena den, aplikazio-eremu batzuetan, 8.1. atalean aipatutako materialak ere onartuko dira.

Estalkien malda %40 eta %30 artekoa izango da.

8.8. LUR-MUGIMENDUEN BERARIAZKO DEBEKUA

Eraikuntza-lanak tokian dagoen orografiara egokitu beharko dira. Lurzoru-mota orotan dago galarazita partzelaren berezko topografia aldatzen duten lur-mugimenduak egitea eraikinak, instalazioak eta hirigintza-lanak egiteko. Debeku horretatik salbuetsita dau-de, ordea, obra hauek:

a) Errepidetik partzelara sartzeko eta eraikinaren soto edo erdisotoetara sartzeko bideak egiteko obrak, beste aukerarik ez dagoenean. Garajea erabilgarri jartzeko, lubakiko hondeaketak egin ahal izango dira, eta 5 metroko zabalera eta 3,00 metroko sakonera hartu ahal izango dute jatorrizko sestrarekiko.

Eustormak ipintzea beharrezkoa izango balitz, hurrengo atalean ageri diren eraikuntza-ezaugarriak izango lituzkete.

Erabilera publikoarekiko lerrokaduratik abiatuta, kanpotik sartzeko bide orok tranpagain horizontal bat izango du (gehieneko alda-pa: %6), 5 m-ko sakonerakoa.

b) Era honetako eustormak: harri-lan tradizionalaz eginak edo harriz gozatuak; 15 cm baino lodiagoak; junturak zementuzko edo zementu eta hareharrizko morteroz estaliak dituztenak; gutxienez hiru metroko tartea dutenak alboko eta atzeko mugetara; eta gehienez ere 1,20 metroko altuera dutenak. Zurezko zeharrez eginiko hormak ere onartzen dira.

Albokoekin adostasun batera iritsiz gero, lur-mugimendua (gehieneko altuera: 1,20 metro) heldu ahal izango da partzelaren hegiraino.

Bi horma baino gehiago jarraian jarriz eratutako terrazak ez dira onartzen.

c) Otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorraren 1. eranskinean datorren obra eta jardueren zerrenda.

d) Nekazaritzarako edo abeltzaintzarako erabiliko diren oin berriko eraikinak egiteko behar-beharrezkoa izanez gero, onartuko da lurlean hondeaketak edo betelanak egitea. Hala ere, ezin dituzte 3 horizontal - 2 bertikal baino malda handiagoko ezpondak sortu, ez eta lursailaren berezko kota 3,50 metro baino gehiago aldatu ere.

8.9. TXABOLAK ETA UKUILUAK ERAIKITZEKO ARAUAK

8.9.1. Txabolak

Txabolatzat joko dira soil-soilik nekazaritzarako —lanabesak eta antzekoak gordetzeko, adibidez— erabiliko diren eraikin xumeak.

Aldez aurretik udalaren baimena lortuz gero eta kontuan hartuta behin-behinekoak direla eta helburuaren eta erabileraren baldintza bete behar dutela, txabolak udalerrri osoan eraiki ahal izango dira, lurzoru urbanizaezin hauetan izan ezik: babes berezikoak, baso-erabilerakoak, gainazaleko uren babesa dutenak eta errepide- eta azpiegitura-sistema orokorrekoak.

Zurezko eraikin aurrefabrikatu eta desmuntagarria izan behar du, Udalak onartutako ereduei jarraiki egina eta 12 m²-ko azalera-akoa, asko jota.

Etxe mugikorrek edo karabanak erabiltzea debekatuta dago.

Mugetatik gutxienez 2 metrora eta bide eta espazio publikoetatik 5 metrora egongo dira.

Lehendik dauden eta harri-lan tradizionalaz egindakoak ez diren ukuilu eta txabolak ordenantza honetara moldatu beharko dira.

Las edificaciones auxiliares, aisladas o no respecto de la edificación principal y secundarias, no podrán en su conjunto superar la superficie de 50,00 m² construidos.

En Ciudad Jardín, no podrán superar los 25,00 m² construidos.

Los materiales de construcción serán preferentemente madera oscura, tratada a poro abierto, admitiéndose según el ámbito de aplicación, los materiales relacionados en el apartado 8.1.

La pendiente de las cubiertas estará comprendida entre el 40% y el 30%.

8.8. 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, instalaciones 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 dispondrá de una meseta horizontal (pendiente máxima del 6%) de 5 m de fondo.

b) Muretes de contención ejecutados con mampostería tradicional o aplacados con piedra con grosor superior a 15 cm, rejuntados con mortero de cemento, cemento y arenisca con una separación mínima de tres metros (3 m) de los linderos laterales y posterior y una altura máxima de 1,20 metros. Se admiten los muretes ejecutados con traviesas de madera.

Con acuerdo entre colindantes, el movimiento de tierras (1,20 metros de altura máxima) podrá llegar al borde de la parcela.

No se admiten soluciones aterrazadas con más de dos 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 superiores a la pendiente 3 horizontal - 2 vertical, o alteren la cota original del terreno en una altura superior a 3,50 metros.

8.9. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CHABOLAS Y CUADRAS

8.9.1. Chabolas

Se considerarán chabolas las edificaciones sencillas para uso exclusivo agrícola, tales como la guarda de aperos de labranza y similares.

Podrán erigirse previa licencia municipal, carácter provisional y condicionado a la finalidad y al uso, en todo el término municipal excepto en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Uso Forestal, Protección de Aguas Superficiales y Sistemas Generales viarios y de infraestructura.

Se admite exclusivamente una construcción prefabricada y desmontable de madera según los modelos aprobados por el Ayuntamiento, que en ningún caso superarán la superficie de 12,00 m².

Se prohíbe la utilización de Móvil – Homes o Rulotes.

Se separarán de los linderos un mínimo de 2,00 metros, y respecto de los caminos o espacios públicos 5,00 metros.

Las cuadras o chabolas existentes, que no sean las tradicionales de mampostería, se acomodarán a la presente ordenanza.

Horretarako, ezin izango da inolako lur-mugimendurik egin, ez eta ur-hornidurarako eta saneamendurako lanik ere.

Behin-behinekoak izango dira, eta, erabiltzeari utziz gero, desmuntatu eta kendu egin beharko dira (hormigoizko zolata barne), eta lurra bere egoera naturalera itzularazi.

8.9.2. Ukuiluak

Eraikin xumeak, abeltzaintzarako eta animaliak gordetzeko erabiltzekoak.

Aldez aurretik udalaren baimena lortuz gero eta kontuan hartuta behin-behinekoak direla eta helburuaren eta erabileraren baldintzapean daudela, ukuiluak udalerrri osoan eraiki ahal izango dira, lurzoru urbanizaezin hauetan izan ezik: babes berezikoak, baso-erabilerakoak, gainazaleko uren babesa dutenak eta errepide- eta azpiegitura-sistema orokorrekoak.

Debekatuta daude hiri-lurzoruan eta landagunean.

Txakurrentzako direnean, 4 txakur eta 12 m²-ko azalera hartu ahal izango dituzte gehienez.

Zurezkoak izango dira oso-osorik, eta 25 m²-ko azalera hartuko dute gehienez. Oinplanoa angeluzuzen-formakoa izango da, eta zurezko itxiturak izango ditu, Udalak onartutako eredian bezala.

Behin-behinekoak izango dira, eta, erabiltzeari utziz gero, desmuntatu eta kendu egin beharko dira (hormigoizko zolata barne), eta lurra bere egoera naturalera itzularazi.

Mugetatik gutxienez 2 metrora egongo dira, eta bide eta espazio publikoetatik, 5 metrora.

Lehendik dauden eta harri-lan tradizionalak egindakoak ez diren ukuilu eta txabolak ordenantza honetara moldatu beharko dira.

Horretarako, ezin izango da inolako lur-mugimendurik egin, ez eta ur-hornidurarako eta saneamendurako lanik ere.

8.10. LURZORU URBANIZAEZINEAN PARTZELEN ITXITURAK EGITEKO ARAUAK

Partzelen aldeak ixteko, harrizko horma tradizionalak erabil daitezke (plakazko estaldurak, aurrez fabrikatutako materialak eta hormigoia alde batera utzita), gaina 1,2 m baino beherago gelditzekoan betiere. Egurrez, alambre (txarrantxa izan gabe) edo hesolaz egindako itxiturak ere jar daitezke, 2 m-rainokoak. Era berean, landare biziz eginiko itxiturak (heskaikak) erabil daitezke, besterik gabe edo aurrekoekin nahasian.

Burdina galvanizatuzko oinak eta hormigoizko posteak debekatuta daude.

Erabilera publikoko bide baten aurrean, haren ardatzetik gutxienez 3 m-ra (hiru) ipiniko dira.

9. ERAIKINEI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZA

90. artikulua.—*Fatxadak. Baldintza orokorrak*

1. Eraikin bati egin behar zaizkion lanek fatxadari eragiten badiote eta alboko eraikinak babestu beharrekoak badira, fatxada berria zaharrera egokituta egingo da, eraikin berriaren konposizioaren erreferentziatzko lerro finkoak (erlaintzak, teilatu-hegalak, inpostak, hegalak, oinaldeak, azpadurak, etab.) albokoenekin harmonizatu-ta, baina profila inoiz aldatu gabe.

2. Dena dela, fatxaden konposizioko erritmoei eta tarte hutsen eta trinkoen arteko proportzioari dagokienez hautatzen diren konponbideek eraikinaren, inguruaren eta eraikin katalogatuei espezifiko dagozkien ezaugarri tipologikoetara moldatutakoak izan behar dute, haien presentziak eta gertutasunak hala eskatzen badu.

4. Alboko eta atzeko fatxadetarako eta etxadiko patiora ematen duten fatxadak egiteko, fatxada nagusiaren konposizio eta material antzekoak erabiliko dira.

Para su implantación no podrá realizarse ningún tipo de movimiento de tierras, ni acometidas de abastecimiento de agua o saneamiento.

Tendrán carácter provisional y en el caso de cesar el uso, se deberán desmontar y eliminar, incluso la solera de hormigón, volviendo el terreno a su estado natural.

8.9.2. Cuadras

Edificación sencilla para uso exclusivo ganadero y guarda de animales.

Podrán erigirse previa licencia municipal, carácter provisional y condicionado a la finalidad y al uso, en todo el término municipal excepto en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Uso Forestal, Protección de Aguas Superficiales y Sistemas Generales viarios y de infraestructura.

Se prohíbe en suelo urbano y núcleo rural.

En el caso de los perros se limitará a un máximo de 4 perros y una superficie máxima de 12 m².

Serán exclusivamente de madera, con una superficie máxima de 25,00 m². La planta será rectangular y los cerramientos de madera, según modelo aprobado por el Ayuntamiento.

Tendrán carácter provisional y en el caso de cesar el uso, se deberán desmontar y eliminar, incluso la solera de hormigón, volviendo el terreno a su estado natural.

Se separarán de los linderos un mínimo de 2,00 metros, y respecto de los caminos o espacios públicos 5,00 metros.

Las cuadras o chabolas existentes, que no sean las tradicionales de mampostería, se acomodarán a la presente ordenanza.

Para su implantación no podrá realizarse ningún tipo de movimiento de tierras, ni acometidas de abastecimiento de agua o saneamiento.

8.10. NORMAS DE CERRAMIENTO DE PARCELAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Los cierres de las parcelas podrán ser de tapias tradicionales a base de piedra (no se podrán utilizar, aplacados, materiales prefabricados ni hormigón) siempre que la altura de coronación de la pared sea inferior a 1,2 m. Se permitirán cierres de hasta 2 m a base de vallados de madera, alambrada (sin espinos) y estacas, así como cierres vivos vegetales (setos), solos o combinados con los anteriores.

Se prohíben los pies metálicos galvanizados o postes de hormigón.

Frente a camino de uso público, se situarán a una distancia mínima de 3,00 m (tres) respecto de su eje.

9. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 90.—*Fachadas. Condiciones generales*

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a la preexistente, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.

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.

4. Las fachadas laterales y posteriores y las fachadas a patio de manzana se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

91. artikulua.—Fatxadak. Gune historikoaren eta hirigunearen baldintza partikularrak

Gune Historikoko eta Hiriguneko eraikinek konposizio aldetik bete beharreko baldintzak zehazten dira artikuluko honetan.

Oro har, eremuotan, fatxadak, patio pribatu batera ematen dutenak barne, paramentu etengabeak izango dira, bolumen irtenik edo atzeraemangunerik gabeak. Osorik diseinatuko dira, bertikalitasun nabariaz, behe-solairua ere barne hartuta. Konponbide arkitektoniko bateratu batek atara behar du hortik. Behe-solairuek behin betiko konponbidea emanda edo behar bezala itxita geratu behar dute, zarpiatuta eta margotuta, eraikina okupatzerako.

Hala, birgaitze- edo berreraikitze-lanetan, edo oin berriko eraikuntza-lanetan, konposizio bat erabiliko da beti, baldintza hauekin:

Fatxada nagusia:

a) Fatxada nagusiaren baoak haiekin bat datozen ardatz bertikalaren arabera kokatuko dira.

Ardatz bat edo bi izanez gero, lehen solairuak izan dezake erdi-ko ardatza eta goiko bi solairuek bestelako bi ardatz; edo, bestela, lehen eta bigarren solairuek izan ardatz bat, eta hirugarrenak bi.

b) Goiko solairuetako baoek 0,50 eta 1,00 m arteko zabalera hartuko dute.

c) Behe-solairuan, eta bat edo bi ardatz izanez gero, gutxienez 0,45 metroko tarte trinkoak jarri behar dira alboetan, eta gutxienez 0,45 metroko tarteko mainel bat karrera eta lonja banantzeko.

d) Behe-solairua lehen solairutik banantzeko, inposta edo horma-maila erabiltzen da.

Leihoak, erakusleihoak eta behe-solairuko eta saltokietako atek fatxadaren kanpoaldeko plano baina 12 (hamabi) zentimetro barrurago egongo dira.

Nolabaiteko babesa duten eraikinetan, kontserbatu egingo dira eraikinaren berezko tarte trinkoak edo ostikoak eta tarte hutsak edo baoak, materialen egitura eta harrien banaketa, eta baoak mugatzen edo behe-solairuaren edo solairuko oinaren igarobidea adierazten duten moldurak eta erlaitzak. Debekatuta dago baoak zarrastatzea berezko fatxadako bi bao edo gehiago lotzeko.

Behe-solairuko baoen barnean, arotzeriaren, errotuluen eta abarren konposizioa nahi erakoa izango da, baldin eta hautatutako materialak onargarriak badira eta fatxadaren konposizioko baoaren irudia galtzen ez bada.

Behe-solairuko fatxadak eta goiko solairuetakoek bertikalitasun-trataera bera izan behar dute; hau da, batak bestearen jarraipena izan behar du. Behe-solairuko baoen zabalera 0,50tik 1,40 metrora bitartekoa izango da. Kantoiaren malda dela-eta sotoaren sabaia kalearen sestra baino gorago geratzen bada, ireki ahal izango dira bao batzuk, neurri minimokoak.

Espazio libre pribatura ematen duten alboko fatxadak:

Fatxada nagusiari buruzko ordenantza bera izango da aplikaziozkoa. Dena dela, Kode Zibilean xedatutakoa bete beharko da.

Hegal-gorputzak:

Balkoiak lehen deskribaturiko ardatz bertikalaren gainean, erdi-erdian, ipini behar dira.

Atea 0,80 m zabal izango da gutxienez, eta 1,00 m gehienez.

Sarbidea ematen duen baoaren gutxienezko altuera 2,10 m-koa izango da, eta balkoiaren baoaren goiko muga ez da izango eraikin eta solairu bereko leihoena baino txikiagoa.

Baoaren goiko mugaren eta hurrengo solairuko forjatuaurren barruko alderdiaren artean, 20 cm-ko tarteak egon behar du, gutxienez. Beraz, fatxada erabat zarrastatzen duten balkoiak ez dira onartzen.

92. artikulua.—Behe-solairuen tratamendua

1. Fatxadak osorik diseinatuko dira, espaloien sestratik hasita estalkiaren gailurreraino. Behe-solairuan eragina duten obra guztiek gainerako fatxadarekin harmonian egon behar dute. Helburu horrekin, behe-solairuko zutabeak horma-atal itsuz estali behar dira.

Artículo 91.—Fachadas. Condiciones particulares del casco histórico y casco urbano

El presente artículo define las condiciones compositivas de las edificaciones del Casco Histórico y Casco Urbano.

En general en estas zonas las fachadas, incluso a patio privado, serán paramentos continuos, sin volúmenes emergentes ni retranqueos. Se diseñarán completas, acusando la verticalidad, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria; las plantas bajas deberán quedar con su solución definitiva o debidamente cerradas con albañilería raseada y pintada antes de la ocupación del edificio.

Así en las actuaciones de rehabilitación o reedificación, o nueva planta, se mantendrá una composición con las condiciones que se especifican:

Fachada Principal:

a) Los huecos de la fachada principal se situarán, según ejes verticales coincidentes.

En el caso de uno o dos ejes, se autoriza que la primera planta tenga un eje central y las dos superiores dos ejes no centrales o bien que sean la primera y segunda planta las que dispongan de un eje y la tercera de dos.

b) Los huecos de plantas superiores oscilarán entre 0,50 y 1,00 mts de anchura.

c) En planta baja, y en caso de uno o dos ejes, se exigen macizos laterales mínimos de 0,45 mts., y un parteluz intermedio de 0,45 mts., mínimo para separación de portal y lonja.

d) La planta baja se separará del piso primero por medio de una imposta o retallo.

Las ventanas, y tanto los escaparates, como las puertas de entrada de los bajos y locales comerciales deberán quedar rematados 12 centímetros (doce) del plano exterior de fachada.

En los edificios con algún tipo de protección, se conservarán los macizos o machones y los huecos o vanos originarios de la edificación, la textura de materiales y el despiece de las piedras y las molduras o cornisas que definen los huecos o marcan el paso de la planta baja o planta de piso, prohibiéndose el rasgado de huecos para unir dos o más huecos de la fachada original.

En el interior de los huecos de la Planta Baja la composición de carpintería, rótulos, etc., será libre siempre que los materiales elegidos sean aceptables y no suponga pérdida de la imagen del hueco compositivo de fachada.

La fachada en planta baja y en pisos debe tener el mismo tratamiento de verticalidad, es decir, ser una continuidad de la otra. La anchura de los huecos en planta baja oscilará entre 0,50 mts., y 1,40 mts. En el caso de pendiente de cantón que permita la existencia de sótano con techo por encima de la rasante de calle, se permitirá la apertura de huecos de dimensiones mínimas.

Fachadas Laterales a Espacio Libre Privado:

Será de aplicación la misma Ordenanza de fachada principal. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

Cuerpos volados:

Los balcones deben situarse centrados sobre los ejes verticales anteriormente descritos

La anchura mínima de la puerta de acceso será de 0,80 m y la máxima de 1,00 m.

La altura mínima del hueco de acceso será de 2,10 m no permitiéndose que el límite superior del hueco de balcón quede por debajo del correspondiente a una ventana del mismo edificio y planta.

Entre el límite superior del hueco y la cara inferior del forjado de la planta siguiente debe quedar un espacio de 20 cms., como mínimo, no permitiéndose por tanto balcones que rasguen por completo la fachada

Artículo 92.—Tratamiento de las plantas bajas

1. Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. Todas las obras que afecten a la planta baja, deberán armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos

Gainera, horma-atal horiek dagokien kale-zatian dauden ostikoen zabalera tipologikoak errespetatu behar dituzte. Solairu hori gainerako fatxadarekin bateratuta eratuko da.

2. Saltokietarako emandako konponbideek irizpide arkitektoniko orokorretan integratuta gelditu beharko dute gero. Dena dela, ateak eta erakusleihoak fatxadaren planoan baino hamabi (12) zentimetro barrurago geratuko dira, hegalaeren lerroa kontatu gabe.

3. Debebatuta dago eraikinari berez ez dagozkion edozein eratako estaldurez eta motiboz betetzea parametro itsuak.

2. Era berean, garajera igartzeko baoak egitean, fatxadaren konposizio orokorarekin bat egiteko ahalegina egin behar da.

93. artikulua.—*Fatxadaren materialak*

1. Fatxadak eraikitzeo, Baldintza Estetikoak atalean adierazitako materialak erabiliko dira.

2. Hiri-inguruneari eragiten dion jarduera orok obra-mota horri eta eremu horri dagozkion baldintza estetikoak bete beharko ditu. Arau hauetan zehazten dira.

3. Birgaitze-lanetan eta kontserbazio- eta apaintze-lanetan, eraikinaren berezko ezaugarri guztiak goitik behera errespetatu beharko dira.

4. Zabaltzeko lanetan, lehendik dagoen fatxadaren estilora edo inbariantera egokitutako konponbidea ezarri beharko da, eta eraikinaren ezaugarri espezifikoak identifikatzeko aukera ematen duten eraikuntza-elementuei eutsi egin beharko zaie.

94. artikulua.—*Fatxadak aldatzea*

1. Babestu gabeko erakinetan, lehengo fatxada aldatu ahal izango da multzo arkitektoniko osoaren eta aldamenekoekiko erlazioaren emaitza homogenea lortuko dela bermatzen duen proiektu egoki bati jarraituz.

2. Eremuko Baldintza Estetikoak eta baldintza partikularrak betetzen badira, babes-erregimenetik kanpo dauden eraikinetan itxi ahal izango dira eguterak. Ixteko eskabidearekin batera hari buruzko proiektu teknikoak aurkeztu beharko da, Goi Mailako Arkitekto batek sinatua. Proiektu horretan bilduko dira fatxadarako konponbide berriak eta jabeen erkidegoaren batzordearen hitzarmena obrari ekiteko, fatxada-unitate bat osatzen duten elementu guztiekin batera.

3. Terrazak modu anarkikoan itxita dituzten eraikinetan, Udalak agindu ahal izango du baterako diseinu bat egiteko haiek egokitzeko helburuz.

95. artikulua.—*Karrerapeak*

Eraikuntza-proiektu batean plangintzan baimentzen diren karrerapeak egiteko asmoa badago, ezin izango dira elementu bertikalak jarri euskarritzat. Barruko zabalerak antolamenduko planoan adierazten den gutxieneko dimentsioa errespetatuko du, eta hiru (3) metrokoa edo handiagoa izango da beti. Altuera, berriz, eraikinaren behe-solairuari baldintzen edo eremuaren arabera dagokiona izango da.

96. artikulua.—*Fatxadako instalazioak*

1. Kanpoko paramentuetan doazen saretoak eta kea edo gasa ateratzeko edo hartzeko, tokia aireztatzeko edo airea girotzeko balio duten elementuak, barruko patioetara begira jarriko dira. Fatxada-ateratzea ezinbestekoa bada, zulo edo baoren batean jarriko dira, eta arotzeriako ataltze-modulura egokituta. Inoiz ere ezin izango dira irten fatxadaren planotik.

2. Kanpoko fatxadaren planoan agerian utzi ahal izango diren instalazio-hodi bakarrak estalkiko erretena eta euri-uraren zorrotena izango dira. Zinkezko edo kobrezko zorrotenak margotu ahal izango dira, eta fatxadarekiko paraleloan joango dira, mehelinaren lerroa baliatuz, edo fatxadan sartuta, kaxa baten barruan behe-solairuan edo burdinurtuzko karkasa batez estaliak.

por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.

2. Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparares quedarán rematadas un mínimo de doce (12) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.

3. Se prohíbe invadir los parámetros ciegos con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.

2. Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.

Artículo 93.—*Materiales de fachada*

1. Las fachadas se construirán con los materiales relacionados en el apartado de Condiciones Estéticas.

2. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

3. En obras de rehabilitación y de conservación y ornato deberán respetarse íntegramente todas las características originales del edificio.

4. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariante de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos constructivos que permitan identificar las características específicas del edificio.

Artículo 94.—*Modificación de fachadas*

1. En edificios no protegidos se podrá modificar la fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Cumpliéndose las Condiciones Estéticas y las particulares de su zona, en los edificios no sometidos a régimen de protección se podrá autorizar el cierre de solanas. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico suscrito por Arquitecto Superior, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y el acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra, simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

Artículo 95.—*Soportales*

En las construcciones en las que se proyecten soportales permitidos por el Planeamiento, no se podrán ocupar éstos con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior se ajustará a la dimensión mínima que se señala en el plano de Ordenación y, en cualquier caso, será igual o superior a tres (3) metros y su altura la que le correspondiente a la planta baja del edificio, según las condiciones o la zona en que se encuentre.

Artículo 96.—*Instalaciones en la fachada*

1. Las rejillas u otros elementos de expulsión o toma para evacuación de humos o gases, ventilación o acondicionamiento de aire, situados en paramentos exteriores serán instalados hacia los patios interiores. Casco de ser imprescindible su salida a fachada, se dispondrá dentro de algún hueco o vano, y adaptados al módulo de despiece de la carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de fachada.

2. El único conducto de instalaciones que podrá dejarse visto en el plano de fachada exterior será el canalón de cubierta y la bajante de pluviales. Las bajantes en zinc o cobre, podrán pintarse y correrán paralelas a fachada aprovechando la línea medianera, o empotradas en la misma en forma de caja en la planta baja o recubiertas con una carcasa de fundición.

3. Instalazio batzuk bide publikotik ikusteko moduan jarri behar badira ezinbestean, eraikinaren bistari buruzko azterlan espezifikoa eta xehatu bat egin behar da. Dena den, instalazio horiek fatxadaren estetika gutxien hondatuko duten tokian jarri behar dira beti. Udalak instalazio horretarako baimena baliogabetu ahal izango du kalte estetiko nabarmena eragin duela ikusiz gero.

97. artikulua.—Iragarkiak eta markesinak

1. Iragarkiak behe-solairuan baino ezin izango dira ipini, eta, betiere, fatxada osoan ezin hobeto integratuta geratzekotan, lokalaren ate eta erakusleihoetan bakarrik jartzekotan eta fatxadaren ageriko paramentua erabat errespetatzekotan.

2. Fatxadarekiko perpendikularrean jar daitezkeen iragarki bakarrak hauek dira: administrazio-, laguntza- edo informazio-zerbitzuak ematen dituzten titulartasun publikoko jarduerenak (ambulatorioak eta antzekoak); laguntza ematen duten titulartasun pribatuko jarduerak (klinikak eta farmaziak); eta aintzatetsitako gizartelanak egiten dituzten titulartasun pribatuko erakundeak (Gurutze Gorria, DYA, etab.). Errotuluak instalatu baino lehen, Udalaren eta jarduera horretan aritzen diren taldeen homologazioa lortu behar da. Titulartasun pribatuko jardueretan, ematen den zerbitzua identifikatu behar da, baina titularra edo enpresa-izena aipatu gabe.

3. Udalak ukatu ahal izango du iragarkiak ipintzeko baimena eraikinaren inguru horretarako egokiak ez direla iritziz gero.

4. Nolabaiteko babesa duten eraikinetan, ezin izango da iragarkirik ipini behe-solairutik gorako solairuetan. Ekipamenduak (publiko nahiz pribatuak) eta erakundeen eraikinak dira salbuespenak; haietan jar daitezke errotuluak fatxadaren konponbide orokorretan integratzen badira.

5. Markesinak jartzea guztiz debekatuta dago. Markesina fatxadara atxikitako edo ainguratutako edozein elementu izan daiteke, estalki zurrun bat eratzten du, egitura-elementu finkoa izaten da eta ez dago baoan bertan sartzerik, ez behintzat bitarteko arrunten edo ohiko bitarteko mekanikoen bidez.

6. Debeekatuta dago fatxaden paramentu itsuetan iragarkiak itsastea edo ipintzea.

98. artikulua.—Fatxadei gehitutako eguzki-oihalak

Kale eta plazetako behe-solairuetan jar daitezke eguzki-oihal hedagarriak, 8 (zortzi) metro baino gehiagoko bista zuzenekoak. Arau hauek bete behar dituzte:

Eraikin beraren barruan, mota, kolore eta diseinu bereko oihalak jarri behar dira, eta gehienez ere 2,50 metroko hegala hartu ahal izango dute.

Nolabaiteko babesa duten eraikinetan, eguzki-oihalak ezin izango dira jarri fatxada eratzten duten elementuen gainean (erlaitzen eta antzekoen gainean, esaterako), ez eta etxeen solairuei dagokien planoan sartuta ere. Fatxadako baoek zehazten duten markotik aterata ere ezin dira jarri.

Eguzki-oihala 2,20 m luze izango da zoladuratik hasita goiko parteraino.

Fatxadara lotutako eguzki-oihal finkoak ez dira onartuko. Plano bereizi batean hedatzeko modukoak bakarrik onartuko dira.

Goiko solairuetan eguzki-oihalak ipintzea debekatuta dago, eremu hauetan izan ezik: Bloke Lineala, Eraikuntza Finkatua, Ciudad Jardín eta Lurzoru Urbanizagarria. Kasu horietan, jabeen erkidegoak proposatu baina Udal Zerbitzu Teknikoek erabakiko dituzte elementuen tonuak eta nondik norakoak.

99. artikulua.—Erakusleihoak eta beira-arasak

Erakusleihoen eta beira-arsen gainean hartutako erabakiak arrazoitzeko, kalitateari eta eraikuntza-ezaugarriari eta behe-solairuetako materialei egin behar zaie erreferentzia. Hala ere, asko eraldatzen badituzte lehendik dauden konposizio-eritmoak edo fabrika edo elementu interesgarriak estali edo itxuraldatzen badituzte, baimena ukatu ahal izango zaie.

Eraikuntza berriko eraikinetan, hiri-agertokia osatzen duen eraikinaren kalitatea eta konposizio orokorra kontuan hartuta egokiak diren erakusleihoak eta beira-arasak eskatuko dira.

3. Las instalaciones imprescindibles, visibles desde la vía pública, requerirán un estudio específico y detallado del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada. El Ayuntamiento podrá desautorizar la instalación, en los supuestos de evidente perjuicio estético.

Artículo 97.—Anuncios y marquesinas

1. Sólo se podrán autorizar anuncios en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates del local y respetando totalmente el paramento visto de la fachada.

2. Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que pudieran estar contenidos dentro de actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (ambulatorios y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias), los de titularidad privada de reconocido cometido social (Cruz Roja, DYA, etc.). Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para colocar anuncios cuando estime que no resultan adecuados al entorno ambiental del edificio.

4. En los edificios objeto de algún tipo de protección no podrán colocarse anuncios en las plantas superiores a la planta baja, salvo que se trate de equipamientos, públicos o privados, o edificios institucionales, siempre que el rótulo correspondiente se halle integrado en las soluciones generales de la fachada.

5. Queda absolutamente prohibida la instalación de marquesinas. Se entiende por marquesina cualquier elemento adosado o anclado en fachada que, actuando a modo de cubierta rígida, tenga carácter de elemento estructural fijo y no puede ser recogido dentro del propio hueco por medios normales o mecánicos ordinarios.

6. Se prohíbe pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.

Artículo 98.—Toldos incorporados a las fachadas

Se autoriza el uso de toldos extensibles, en las plantas bajas de calles o plazas, con vista recta superior a 8 (ocho) metros, quedando reglamentado su uso en la siguiente forma:

Su colocación habría de responder a un mismo tipo para una misma edificación, no pudiendo variar su color o diseño de la tela de recubrimiento, admitiéndose un vuelo máximo de 2,50 m.

En el caso de edificios con algún tipo de protección, su colocación no montará sobre elementos compositivos de la fachada, tales como cornisas o similares ni invadirán el plano correspondiente a plantas piso. No podrán tampoco rebasar en ningún caso el marco definido por los huecos de fachada.

La altura mínima de la parte inferior del toldo sobre el pavimento, será de 2,20 m.

No se permitirán los toldos fijos sujetos a la fachada. Los tipos admisibles son exclusivamente los extensibles en un plano aparte.

No se permite la instalación de toldos en las plantas superiores, salvo en las áreas de Bloque Lineal, Edificación Consolidada, Ciudad Jardín y Suelo Urbanizable. A propuesta de la comunidad de propietarios, en estos casos, los Servicios Técnicos Municipales, aprobarán los tonos y la disposición de los elementos.

Artículo 99.—Escaparates y vitrinas

Se justificarán las soluciones de los escaparates y vitrinas en función de la calidad y características constructivas y de los materiales de las plantas bajas, pudiendo denegarse la autorización para construir aquéllas que alteren sensiblemente los ritmos compositivos existentes y los que cubran o distorsionan fábricas o elementos de interés.

En los edificios de nueva construcción, se exigirán soluciones de escaparates y vitrinas adecuadas a la calidad y composición general de la edificación que conforma la escena urbana.

Oro har, erakusleihoak eta beira-arakak fatxadaren lerrokaduratik 12 cm atzeraeraman beharko dira, Udalak elementuren bat konserbatzearen berriaz beste zerbait proposatu ezean.

Jatorrizko eraikinak behe-solairuan finkatuta dituen baoak erresetatu egin beharko dira erakusleihoak jartzean, eta bao horien zabalera eta neurrietan sartu beharko dira. Lehendik daudenak araudira egokitu beharko dute obra-lizentzia edo erabilera berrirako lizentzia eskatzen dutenean, araudi partikularrean beste zerbait adierazi ezean.

Arotzeriari dagokionez, eraikinaren gainerako baoetarako eskatzen diren irizpide berberak bete beharko dira.

100. artikulua.—*Mehelinak*

1. Mehelin guztiak fatxadaren azken solairuetako zatiak duen tratamendu bera izango dute.

2. Hiri-apaindura zaintzeagatik, Udalak agindu ahal izango du mehelinak hobetzeko obrak egiteko garrantzi bisual eta estetiko handiko espazio publiko jakin batzuetan.

3. Udal-ordenantza espezifikoek ezarri ahal izango dituzte estetikari eta diseinuari buruzko irizpide batzuk, fatxaden eta mehelinen mantentze- eta apaintze-lanetan nahitaez betetzekoak, eta etxebabe ere betearaztekoak.

4. Nolanahi ere, lehendik dauden mehelinak fatxada-kategoriakoak badira, haietan egiten den lan oro (baoak ireki, materialak estali, margotu, etab.) Jabeen Erkidegoaren proiektu bateratuaren bidez egin beharko da.

101. artikulua.—*Esekitokiak*

1. Oin berriko etxebizitzek, barruko argi-patio batera eman ezean, eseakitokia jartzeko toki bat izan beharko dute, espazio publikotik arropa inolaz ere ez ikusteko moduan diseinatutakoa. Lokal horiek aireztapen naturala izango dute, eta garbigailuak eta lehorgailuak jartzeko aukera. Dimentsioen aldetik, babes ofizialeko etxebizitzek diseinuari buruzko ordenantzak beteko dituzte.

2. Gune Historikoaren eta Hirigunearen barnean, oin berriko eraikina egiteko, lehengoa ordeztzeko edo osorik birgaitzeko lanak adierazitako baldintzak betez egin beharko dira. Konponbide hori ezinezkoa edo estetikoki desagokia bada, Udalak baimendu ahal izango du beste sistemaren bat: begiratoki aireztatuak, aireztapen behartuko armairua, teilatupeko espazio aireztatuak, etab. Baina arropa inoiz ezingo da eseki zuzenean bide publikora begira.

102. artikulua.—*Orubeen eta partzelen itxiturak*

1. Orubeak nahiz Udalaren eskuetan dauden hiri-lurrak itxi egin beharko dira, lerrokadura ofizialean itxitura iraunkorrak jarritz. Bi (2) eta hiru (3) metro bitarteko altuerakoak izango dira, eta zutik eta egoera onean jarraituko dutela bermatzen duten materialez eginak.

2. Partzelak kale eta hiri-espazio publikoetatik behin betiko ixteko, elementuitsuak erabiliko dira, harri naturalezko akaberak dituztenak. Gehenez, bi (2) metroko altuera izango dute, baina, tokia- ren estetikarekin bat datozen konponbide gardenak gehitzen bazaizkie, bi metro eta berrogeita hamar (2,5) metroko altuerara irits daitezke.

3. Emango zaien erabileragatik segurtasun-neurri bereziak behar dituzten eraikin isolatuak hortik salbuetsita daude. Baimendu ahal izango dira beste konponbide batzuk halako eraikinetarako.

4. Itxiturak errematatzeke jendeari edo animaliei lesioak eragin diezazkioketen elementuak erabiltzea debekatuta egongo da beti.

103. artikulua.—*Argiztapen artistikoa*

Udalaren berriazko baimena beharko da.

Horretarako, eraikina eta ingurua biak osorik hartuta aztertzen duen proiektu bat aurkeztu beharko da. Argiztapen lausoa hobetsiko da, eraikinaren balioak nabarmentzen dituen ondoan baina eraikinaren beste parte batzuetan daudenez kontrasterik handirik sortu gabe.

Con carácter general, los escaparates y vitrinas se retranquearán 12 cms. respecto a la alineación de fachada, a no ser que se tratare de un supuesto especial que el Ayuntamiento de forma expresa proponga conservar.

Los escaparates deberán respetar los huecos definidos en planta baja por el edificio original, limitando asimismo su desarrollo a la amplitud y dimensión de dichos huecos. Los actualmente existentes se ajustarán a la normativa cuando soliciten licencia de obras o nuevo uso, salvo especificación contraria en la normativa particular.

Las carpinterías empleadas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de huecos del edificio.

Artículo 100.—*Medianeras*

1. Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general, así como requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 101.—*Tendederos*

1. Las viviendas de nueva planta que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero, diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios públicos. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras. Las dimensiones cumplirán las ordenanzas de diseño de V.P.O.

2. Dentro del Casco Histórico y Casco Urbano, las actuaciones de nueva planta, sustitución o de rehabilitación integral del edificio, habrán de adaptarse a las condiciones señaladas. En caso de imposibilidad o justificación estética, el Ayuntamiento podrá autorizar otro sistema, como mirador ventilado, armario de ventilación forzada, espacios ventilados en el bajo cubierta, etc., sin que en ningún caso pueda tenderse la ropa directamente a la vía pública.

Artículo 102.—*Cerramientos de solares y parcelas*

1. Tanto los solares como los terrenos urbanos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. El cerramiento definitivo de las parcelas a vías o espacios públicos urbanos deberá resolverse con elementos ciegos acabados en piedra natural, de dos (2) m de altura máxima, completados en su caso, mediante soluciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m).

3. Se exceptúan los edificios aislados que, en razón de su destino, requieren especiales medidas de seguridad, en cuyo caso se podrán autorizar otras soluciones.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 103.—*Iluminación artística*

Exigirá autorización expresa del Ayuntamiento.

Será necesario para ello la presentación de un proyecto que analice globalmente tanto el edificio como su entorno. Se preferirá una iluminación difusa que, además de resaltar los valores del edificio, no conlleve un excesivo resalto, por contraste, respecto a los contiguos en otras partes del mismo edificio.

Islagailuak edo instalazioaren edozein aparatu ez dira nabarmendu behar, argiztapena jarri nahi zaion eraikin horretan bereziki. Fatxadan instalatutako aparatuek haren konposizioan izan dezaketen efektu distorsionatzaile hori nahikoa arrazoi izan daiteke lizentzia ez emateko.

104. artikulua.—*Hutsuneak iluntzeko elementuak*

Pertsiana bilgarriak ez daude baimenduta, bizitegi-eraikin finkatuko eremuetan eta lurzoru urbanizagarrian izan ezik.

Beste eremu batzuetan, Udalak eman ahal izango du lehendik dauden pertsianak banaka ordeztzeko baimena, eraikinaren konposizio orokorra ez distorsionatzeko.

Birgaitze-lanek fatxada osoan badute eragina, Udalak agindu ahal izango du pertsiana desegokiak kentzeko.

Leiho-oholak jar daitezke leihoaren kanpoaldean nahiz barnealdean.

Behere-solairuko merkataritza-lokaletan, onartzen dira mekanismoa ezkutuan duten pertsiana metaliko bilgarriak.

105. artikulua.—*Zuhaitzen babesa*

1. Espazio publikoko zuhaitziak, «berdegune» edo «ingurumen-kontserbazio espazio libre» kalifikazioa ez izanda ere, babestu eta zaindu egin beharko dira. Zuhaitz batzuk ezinbestean kendu behar badira, adin eta tamaina txikienekoetara joko da.

2. Bide publikotik kentzen den zuhaitz bakoitza berehala ordeztu beharko da beste batez.

3. Lehendik dauden eta lorategiak dituzten patioek eta espazio libreek, publiko nahiz pribatu, egoera onean izan beharko dituzte landareak, edozein tamainatakoak izanda ere.

4. Obraren batek zuhaitz publiko edo pribaturen bati eragin badieziaioke, lizentzia-eskabidean eman beharko da horren berri eta harekin batera entregatzen diren uneko egoeraren plano topografikoetan markatu beharko da kokapena. Halakoetan, nahitaez bermatu beharko da zuhaitzen enborrak babestuta egongo direla obrek dirauten bitartean; horretarako, kalteak edo narritadura eragozteko estaldura zurrun egoki bat jarriko zaie metro bat eta lau-roguei zentimetroko (1,8 m) altueraraino.

5. Bide publikoetan lehendik zeuden zuhaitzak hondatzen badira, arduradunak nahitaez ordeztu beharko ditu, eta berdin-berdin jaso ahal izango du zigorra. Zuhaitzen batzuk hondatuz gero, haien espezie eta tamaina bereko aleak jarriko dira, edo han nagusi den espeziekoak, bestela.

6. Nolanahi ere, indarrean dagoen legediak zuhaitz-kontuetan ezartzen dituen zehaztapenak bete beharko dira beti.

106. artikulua.—*Ingurua kontuan hartzea*

1. Eraikin berrirako obren proiektua egiten denean, hainbat faktore hartu behar dira kontuan: lursailaren topografia; inguruko landaredia; lursailaren posizioa erlaitzekiko eta beste elementu bisual batzuekiko; eraikuntzaren eragina bere inguruan eta eremuaren profilean; eraikuntzaren eragina aldameneko finken eraikuntzaren saneamenduan eta aireztapenean eta bide publikoan; eraikuntzaren eta bide publikoaren arteko erlazioa; eta konponbide formala zenbateraino egokitzen den eremuko tipologiara eta materialetara eta hiri-inguruan integrazteko garrantzitsuak diren gainerako parametroetara.

2. Udalak agindu ahal izango du lizentzia eskatzeko agiriekin batera azterlan bat aurkezteko, hiri-paisaia une horretako egoeran eta etorkizunekoan (proiektuko eraikina jarri ondorengoan) irudikatzen duena.

3. Era berean, eraikina, urbanizazioa eta lorategiak egiteko orduan materialak harmoniaz erabiltzeko eta kolore onargarrietara jotzeko hautapen-irizpideak ezarri ahal izango ditu Udalak.

Los reflectores o cualquier aparato de la instalación deberán pasar desapercibidos, fundamentalmente en el edificio objeto de la iluminación, pudiendo ser causa de denegación de la licencia el efecto distorsionador de la composición de la fachada que los aparatos instalados en ella puedan ocasionar.

Artículo 104.—*Elementos de oscurecimiento de los huecos*

No se autoriza ningún tipo de persianas enrollables, salvo en las zonas de Edificación Consolidada Residencial y Suelo Urbanizable.

En otras zonas, el Ayuntamiento podrá autorizar la sustitución individualizada de las persianas existentes, con objeto de no distorsionar la composición general del edificio.

Cuando la rehabilitación afecte al conjunto de la fachada, el Ayuntamiento podrá exigir la eliminación de las persianas inadecuadas.

Se permiten las contraventanas en el exterior o interior de la ventana.

En locales comerciales de P. Baja se admiten las persianas metálicas enrollables con mecanismo oculto.

Artículo 105.—*Protección del arbolado*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre de conservación ambiental, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado, hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1,8 m), de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. 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 la sanción a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies igual y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante.

6. En todo caso, se cumplirán las determinaciones que en materia de arbolado establezca la legislación vigente.

Artículo 106.—*Consideración del entorno*

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente; la posición del terreno respecto a cornisas y otros elementos visuales; el impacto de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona; su incidencia en términos de saneamiento y ventilación de la construcción de las fincas colindantes y, en la vía pública; su relación con ésta; la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación para la solicitud de licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que comprenderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

9. ERAIKINAREN BALDINTZA BIOKLIMATIKOAK**107. artikulua.—Xedea**

Eraikina irizpide tekniko eta bioklimatikoaren arabera arautzea da atal honen xedea.

Irizpide bioklimatikoaren helburua da uraren eta ohiko energia elektrikoaren kontsumoa murriztuz eraginkortasun hidriko eta energetiko hobea lortzea eta, oro har, eraikuntzako baliabideak modu eraginkoragoan erabiltzeko modua bilatzea.

Eraikinean duten eraginagatik herritarren bizi-kalitatea hobetzen duten irizpideak ere irizpide bioklimatikotzat jotzen dira.

108. artikulua.—Aplikazio-eremua

Ordenantza hau Otxandioko udalerrian egiten diren eraikinei aplikatzekoa da, eremu edo alor bakoitzeko berezitasunak kontuan hartuta.

109. artikulua.—Eskumena

Udalari dagokio ordenantza hau behar bezala aplikatzea eta betetzeko neurri zuzentzaileak hartzea. Udalaren eginkizuna da, halaber, behar adina ikuskaritza egitea (ofizios nahiz alderdiren batek eskatuta) eta kasuan kasuko zigorrak ezartzea; nolahi ere, aplikaziozko araudiak beste herri-administrazio batzuetako organoei esleitutako eskumenak ez dira baliorik gabe geratzen orregatik.

110. artikulua.—Eraikin guztiek nahitaez bete beharreko zehaztapen orokorrak**1. Eraikinaren posizioari dagozkion baldintzak:**

a) Lursailak edo aplikaziozko hirigintza-araudiak posizio edo orientazio bat baino gehiagorako aukera ematen badute, hegoaldera begira azalera handiena duena aukeratu da, eguzki-erradiazioa areagotzeko.

b) Eraikina jartzeko orduan, eguzki-buxadurari dagokionez baldintza onenak ematen dituen posizioa bilatu behar da, kontuan hartuta parametro baldintzatzailea bi fatxadaren planoen arteko distantzia (D) dela. Egoerarik okerrenerako (neguan) kalkulaturako gehieneko eguzki-angeluak baldintzatzen du distantzia hori.

Fatxaden arteko distantzia $D \geq 1,5H$ erlazioak arautuko du; hots, H altuerako eraikinetan, lehen solairutik gorako edozein etxetan sartu behar du eguzki-argiak urteko edozein garaitan. Aurreko paragrafoan zehaztutako parametroa aplikatuta eraikigarritasunak ez dagoen kasuetan bakarrik baimenduko fatxaden artean tarte txikiagoa jartzea. Kasu horretan, proiektuan azaldu behar da zergatik ez den bete aurreko zehaztapen hori eta zergatik eraiki den neguan eguzkirik jasotzen ez duen fatxada bat.

2. Eraikinaren posizioari dagozkion baldintzak:

a) Eraikuntza-proiektuetan azaldu egin behar da nahitaez bete beharreko arauak nola betetzen diren; esan nahi baita, indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoa eta abenduaren 4ko Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legea.

Etxebizitzaren erabilerari dagokionez eta edozein eratako araubidetan, nahitaez bete behar dira Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzak (2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuarena).

b) Soto edo erdisotoen gaineko estalki laueta, mantentze-lan gutxiko landare-espezieak landatu behar dira, atmosferaren kutsadura ezeztatzeko eta ingurumen-hezetasuna igortzeko, bai eta eraikinaren baldintza termikoak hobetzeko ere. Espezie autoktonoak erabiltzea gomendatzen da.

c) Proiektuan begiratokiak badaude, hegoaldeko edo hegoaldeko fatxadek izango dute lehentasuna. Iparraldeko fatxadan, bisten edo argiztapen natural lausoaren funtzioak betetzeko direnean bakarrik onartuko dira begiratokiak, eta, kasu horretan, arrazoitu egin behar da funtzio horiek zer abantaila dakartzaten neguan eragiten dituzten energia-galerekin kontrajarrita.

9. CONDICIONES BIOCLIMÁTICAS DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 107.—Objeto**

El objeto del presente apartado es regular con criterios técnicos y bioclimáticos la edificación.

Se denominan criterios bioclimáticos aquellos que favorecen la eficiencia hídrica y energética, reduciendo los consumos de agua y de energía eléctrica convencional, y que en general favorecen un uso más eficiente de los recursos utilizados en la edificación.

También se entiende como criterios bioclimáticos aquellos cuya incidencia en la edificación, contribuyen a mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 108.—Ámbito de la aplicación

La Ordenanza se aplica sobre la edificación del término municipal de Otxandio, con las particularidades propias de cada área o ámbito.

Artículo 109.—Competencia

Corresponde al Ayuntamiento exigir la correcta aplicación de esta Ordenanza y la adopción de medidas correctoras para su cumplimiento. Asimismo, le corresponde realizar cuantas inspecciones sean necesarias, de oficio o a instancia de parte, así como aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Órganos de otras Administraciones Públicas por la normativa de aplicación.

Artículo 110.—Determinaciones generales de obligado cumplimiento para todos los edificios**1. Condiciones de posición del edificio:**

a) En caso de que el terreno o la normativa urbanística de aplicación permitan diversas posiciones u orientaciones de la edificación, se buscará ubicar preferentemente la mayor superficie del contenedor residencial en orientación sur, de forma que se aumente la radiación solar.

b) La edificación deberá disponerse de forma que cumpla las mejores condiciones respecto a la obstrucción solar, siendo el parámetro condicionante la distancia entre dos planos de fachadas (D.) Esta distancia está condicionada por el ángulo solar máximo calculado para la situación más desfavorable, esto es, durante el invierno.

La distancia entre fachadas vendrá regulada por la relación $D \geq 1,5H$, de tal modo que en cualquier estación del año debe ser posible la entrada de luz solar a cualquier vivienda ubicada por encima de la planta primera en una edificación de altura H. Sólo se permitirá una separación entre fachadas menor, en aquellos casos en que no se pueda materializar la edificabilidad aplicando el parámetro definido en el párrafo anterior. En este caso se deberá justificar en el proyecto la causa que motiva el incumplimiento de la determinación anterior, esto es que hubiese una fachada sin sol durante el invierno.

2. Condiciones de diseño del edificio:

a) Los proyectos constructivos justificarán el obligado cumplimiento del vigente Código Técnico de la Edificación y Ley 20/1997 de 4 de diciembre sobre la Promoción de la Accesibilidad.

En lo que se refiere al uso de vivienda y para cualquier tipo de régimen, serán de obligado cumplimiento las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (Orden 30 de diciembre de 2002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales).

b) Las cubiertas planas que cubran los sótanos o semisótanos, deberán ajardinarse con especies vegetales de bajo mantenimiento para eliminar la contaminación atmosférica y aportar humedad ambiental a la atmósfera, así como para mejorar las condiciones térmicas de la edificación. Se recomienda utilizar especies autóctonas

c) En caso de proyectarse miradores preferentemente situarán en fachada sur o sur-este. Al norte, los miradores sólo deben admitirse para cumplir funciones de vistas e iluminación natural difusa, y en tal caso justificando la ventaja de esas funciones sobre las pérdidas energéticas que suponen en invierno.

Eraginkortasun hidrikorako aplikaziozko baldintzak.

a) Oin berriko eraikinetan, ur-kontagailu bat instalatu behar da etxebizitza eta lokal bakoitzeko.

b) Ur bero zentralizatu instalatzen bada, kontagailu bat jarri behar da etxebizitza eta lokal bakoitzeko.

c) Etxebizitza-eraikinetan, ur-kontsumoa murrizteko mekanismoak jarri behar dira ur-hornidurako puntuetan (kaniletan, dutxetan eta tangetan).

I. Banakako kontsumorako aparatu sanitarioen kanilek ur-kontsumoa murrizteko elementuren bat izango dute, hala nola emaria airez betetzeko, mugatzeko edo murrizteko gailuak; hala, 3 barreko presioan, emaria minutuko 13 litrokoa izango da gehienez airea sartzeko gailuak jartzen badira, eta 6tik 10 litroa bitartekoa, emaria mugatzeko edo murrizteko gailuak jartzen badira.

II. Ur gutxi kontsumitzen duten karga txikiko tangak instalatu behar dira; adibidez, 3/6 litroko deskarga bikoitzaren mekanismoa dutenak eta deskarga eteteko mekanismoa dutenak.

III. Dutxen mekanismoak emaria murrizteko gailuak (minutuko 9 litro 3 barreko presioan) eta emaria mugatzeko gailuak (gehienez emaria mugatzen dutenak edozein presiotan) izango ditu, bai eta airea sartzeko gailuak ere.

111. artikulua.—*Eraikin guztiei gomendatzen zaizkien zehaztapen orokorrak*

1. Eraikinaren diseinuari dagozkion baldintzak (maila gomendagarria):

a) Ipar-Hego ardatzean eraikin luzangak jartzea gomendatzen da, fatxada nagusia hegoaldera begira dutela. Hegoaldera begira ahalik eta azalera handiena gelditu dadin, eraikinaren sakonearen (b) eta luzeraren (a) arteko erlazioa gutxienez 1,5koa izatea gomendatzen da, fatxadarik txikiena (edo bao gutxienekoa) mendealdera begira jarrita.

2. Eraikinei aplikatu beharreko baldintzak eraginkortasun hidrikoa lortzeko. (maila gomendagarria):

Ur grisak birzirkulazioan jartzeko sistema.

a) Bainuontzian, dutxan eta konketan erabilitako ura, «ur gris» deritzona, halako kalitate ona eskatzen ez duten jardueretarako erabiliko da, hala nola baratzeak ureztatzeko edo tangak betetzeko.

Ur gris hori berriz ere zirkulazioan jartzeko, depositu batean bildu behar da lehenik. Gero, tratamendu bat ematen zaio, osasunerako kalitate-baldintza minimoak bete ditzan. Horren ondoren, ur hori ponpatu eta bigarren depositu batera eramaten da, tangak betetzeko ura gordetzen den depositura.

b) Tratamendu-sistema eta depositu horiez gainera, ponpa hidrauliko bat behar izango da, eta ponpa horrek gai izan behar du gutxieneko emari bat ponpatzeko tratamendu-sistemaren eta eraikinaren estalkian dagoen goiko deposituaren artean.

Tratatutako ur gris berriz ere zirkulazioan jarri, tangetara eraman eta berrerabili ondoren, ur beltzen sarean sartuko da eta hodi biltzaile batek araztegitira bidean jarriko du.

c) Edateko moduko ura ez da komunerako erabiliko, ur grisaren saretik datorren ura aski ez denean izan ezik; kasu horretan, edateko uraren saretik eraman ahal izango da ura ur grisaren depositura.

d) Oro har —eta, lohia edo koipea sortzen duten jarduerak egiten diren lokaletan, bereziki—, kutxatila banatzaile bat jarriko da estolderia-sarearekin lotutako putzua baino lehenago.

3. Ur grisak tratatzeko sistema (maila gomendagarria): Ur grisak, etxeko lanek eta nork bere burua garbitzeko jarduerak sortzen dituzten kutsatzaileak eta mikroorganismoak izan ditzakete, eta, beraz, tratatu egin behar dira, gizakia ukitzeko aukera ezeztatzen.

Condiciones de aplicación para la eficiencia hídrica.

a) En edificios de nueva planta deberán instalarse contadores individuales de agua por cada vivienda o local.

b) En el caso de instalación de agua caliente centralizada, la instalación debe disponer de un contador individual para cada vivienda o local.

c) En los edificios de viviendas deberán instalarse mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de agua (grifería, duchas y cisternas):

I. Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de algún tipo de elemento reductor de consumo de agua tal como aireadores, limitadores o reductores de caudal, de forma que para una presión de 3 bares proporcionen un caudal máximo de 13 litros/minuto para el caso de un aireador, y de un mínimo de 6 y un máximo de 10 litros/minuto para el caso de un limitador o reductor de caudal.

II. Deberán instalarse cisternas de baja carga con bajo consumo de agua; por ejemplo las cisternas con mecanismo de doble descarga 3/6 litros y las cisternas con mecanismo de descarga interrumpible.

III. El mecanismo de las duchas incluirá reductores de caudal que puedan llegar a reducirlo a 9 litros/minuto a 3 bares de presión y limitadores de caudal que limiten el caudal máximo de la ducha cualquiera que sea la presión de su instalación, inyectando además aire.

Artículo 111.—*Determinaciones generales de cumplimiento recomendados para todos los edificios*

1. Condiciones de diseño del edificio (Recomendable):

a) Se recomienda el diseño de edificaciones alargadas en el eje Norte-Sur, con la fachada mayor al sur. La relación recomendada entre el fondo de la edificación (b) y el largo (a) para obtener una máxima superficie orientada al sur es como mínimo de 1,5, con la fachada menor (o con menor número de huecos) orientada al oeste.

2. Condiciones de aplicación sobre la edificación de cara a la eficiencia hídrica. (Recomendable):

Sistema de recirculación de aguas grises.

a) Se reutilizará el agua usada en el baño, ducha y lavabo, denominada como «aguas grises», con el objeto de que sea empleada en actividades que no requieran una calidad tan elevada, tal como el riego y el llenado de las cisternas.

La recirculación requerirá la recogida de esta agua grises en un depósito de almacenamiento. A continuación se las somete a un tratamiento que adecue la calidad del agua a los mínimos sanitariamente requeridos. Posteriormente, mediante bombeo, se eleva el agua tratada hasta un segundo depósito donde se almacena el agua destinada al llenado de las cisternas.

b) Se requerirá, independientemente del sistema de tratamiento y de los depósitos, una bomba hidráulica que pueda bombear un caudal mínimo entre el sistema de tratamiento y el depósito de cabecera en la cubierta del edificio.

Tras la recirculación de las aguas grises tratadas hacia las cisternas y una vez reutilizada el agua, se integrará en la red de aguas negras con destino a la depuradora, a través de un colector.

c) No se emplearán aguas potables en el inodoro, salvo en el caso de que el caudal suministrado por la red de aguas grises sea deficitario, permitiéndose en ese caso aportaciones desde la red de agua potable al depósito de grises.

d) Con carácter general, y especialmente en locales destinados a usos que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado.

3. Sistema de tratamiento de aguas grises. (Recomendable): Las aguas grises pueden tener contaminantes y microorganismos patógenos derivados de las tareas domésticas y del aseo personal; este agua debe ser por lo tanto tratada para eliminar la posibilidad de que entre en contacto con el ser humano.

a) Tratamendu hau proposatzen da: partikula arinenen flotazioa, digestio anaerobioa, aireztatzea, argitzea eta desinfektatzea. Desinfektatze-prozesuak izan ezik beste guztiek materia organikoa baino ez dute biltzen; bertan uzten dituzte ingurumenean arazoak sortzen dituzten osagai kimikoak, hala nola nitratoak, fosfatoak, boroa eta sodioa. Desinfektatze-prozesuak mikroorganismoak inaktibatzen ditu; eraginkorra izan dadin, ur grisak tratatu egin behar dira, solido esekien eta OEBren maila txikiak izateko. Ur grisaren araztegietan erabiltzen diren desinfektatze-sistemei dagokionez:

- Bizitza bakarreko etxeetarako, desinfekzioa ziurtatzen duen ozonifikazio programatu bat egiten da.
- Bizitza anitzeko etxeetarako, kloraziora jotzen da.

Metodo batek nahiz besteak ematen dute nahikoa berme komuna lasai erabiltzeko, bai kalitate hidrikoari dagokionez, bai usain txarren ezabapenari dagokionez.

Tratamenduak ur grisaren kalitate on bat bermatu behar du, adierazle biologiko hauen parekoa edo hobea:

Parametroak	Balioak
Mikrobio-edukia 20.ºan (unitate koloniasortzaileen kop./ml)	<10
Mikrobio-edukia 37.ºan (unitate koloniasortzaileen kop./ml)	50
Koliformeak guztira (unitate koloniasortzaileen kop./100 ml)	Bat ere ez
Koliforme fekalak (e.koli.) (unitate koloniasortzaileen kop./100ml)	Bat ere ez
Pseudomonas aeruginosa (unitate koloniasortzaileen kop./100 ml) .	Bat ere ez
Staphylococcus aureus (unitate koloniasortzaileen kop./100 ml).....	Bat ere ez
Fecal streptococcus (unitate koloniasortzaileen kop./100 ml)	Bat ere ez

Ur grisak tratatzeko depositua mantentze- eta garbiketarako erraz egiteko aukera ematen duen toki batean jarriko da, eta etxebizitzetatik kanpo.

Bizitza anitzeko etxeetan, ur grisaren birzirkulazio-sisteman jarri den ponpa hidraulikoak, gutxienez, segundoko 50 litroko emaria ponpatzeko ahalmena eta 26 CV-ko potentzia izan behar ditu.

a) Familia bakarreko etxeek, berriz, 5 l/seg-ko emaria 9 metroko altuerara (3 solairuko eraikin batek izango lukeen altuerara) ponpatzeko ahalmena eta 0,75 CV-ko potentzia izan behar dituzte, gutxienez.

Krokis honetan irudikatuta dator sarearen diseinu gomendatua urbanizaziorako eta eraikinerako:

a) Se propone como tipo de tratamiento la flotación de las partículas más ligeras, digestión anaerobia, aireación, clarificación y desinfección. Estos procesos, excepto la desinfección, sólo recogen materia orgánica, no componentes químicos que generan problemas medioambientales como nitratos, fosfatos, boro y sodio. La desinfección es el proceso que inactiva los microorganismos; para que sea efectiva, el agua gris debe ser tratada para alcanzar bajos niveles de sólidos suspendidos y DBO. En cuanto a los sistemas de desinfección empleados en las depuradoras de aguas grises:

- Para viviendas unifamiliares se realiza una ozonificación programada que asegura la desinfección.
- Para viviendas multifamiliares se realiza la cloración.

Ambos métodos ofrecen garantías para el uso de los inodoros en cuanto a la calidad hídrica y a la eliminación de malos olores.

El tratamiento ha de garantizar una calidad de las aguas grises que iguale o mejoren los ratios de los indicadores biológicos señalados a continuación:

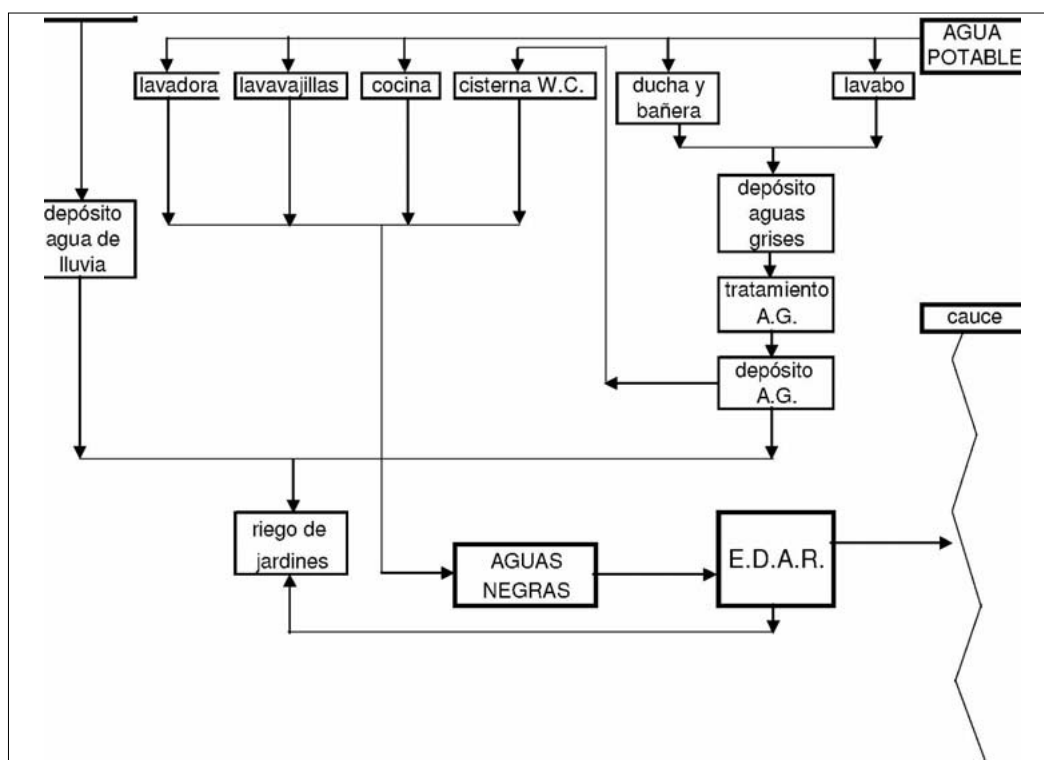
Parámetros	Valores
Contenido microbios 20.º(UFC/ml)	<10
Contenido microbios 37.º(UFC/ml)	50
Coliformes totales (UFC/100 ml)	Ausente
Coliformes fecales (E. coli) (UFC/100 ml)	Ausente
Pseudomonas aeruginosa (UFC/100 ml)	Ausente
Staphylococcus aureus (UFC/100 ml)	Ausente
Fecal streptococcus (UFC/100 ml)	Ausente

El depósito para tratamiento de aguas grises se localizará en espacio accesible para mantenimiento y limpieza, y exterior a los espacios de vivienda.

En el caso de edificios multifamiliares la bomba hidráulica a incorporar en el sistema de recirculación de aguas grises deberá tener capacidad para bombear un caudal mínimo de 50 l/seg y disponer de una potencia mínima de 26 CV.

a) En el caso de edificios unifamiliares, deberá poderse bombear un caudal mínimo de 5 l/seg a una altura de 9 metros, (correspondiente a un edificio de 3 plantas) debiendo disponer de una potencia mínima de 0.75 CV.

El diseño recomendado de la red será tanto a nivel de la urbanización como de la edificación a modo de croquis:



4. Ureztatze-sistema (gomendagarria): Deposituetan bildutako euri-ura, ur grisa edo araztegian tratatutako ura erabiliko da ureztatzeko.

5. Argiztapen-baldintzak eraikin barruan (gomendagarria): Argi artifizialaren erabilerrari dagokionez, kontsumo txikiko lanpara halogenoak erabiltzea gomendatzen da. Lanpara fluoreszenteak erabiliko dira goritasun-lanparak baino lehenago.

Etengailu bakar batetik kontrolatutako argi-kopurua mugatzea gomendatzen da.

6. Eraikinaren barneko airearen kalitatearen eta aireztapen adetik bete beharreko baldintzak (gomendagarria): Eraikinaren aireztapen naturala optimizatzeko aldera, etxebizitzak bi fatxadakoak edo kantoira ematen dutenak egitea gomendatzen da, aireztapen gurutzatua izateko, eta, batez ere, etxebizitza errazago aireztatzeko udan.

Udan korronteei igarotzen uzten dieten atek aurreikustea gomendatzen da.

a) Eraikina konbekziozko korronte naturalak erabiltzeko eta airearen mugimendua presioaren bidez eta tenperatura-diferentzialen bidez indultzeko moduan diseinatzea gomendatzen da, baina aireztapenak berekin dakarren bero-galera mugatuta eraikinaren ezaugarri teknikoaren arabera.

b) Logelen barruko aire-mugimenduaren maila onargarritzat hauek ezartzea gomendatzen da: 0.1 eta 0.15 m/s artekoa neguan, eta 0.25 m/s udan.

7. Barruko espazioetako aire-kalitatea bete beharreko baldintzak (gomendagarria): Eraikinaren barruko espazioetako aire-kalitatea akaberetan erabiliko materialen ezaugarrien arabera izango da. Era bateko ala besteko materialak erabili, kalitatea ezberdina izango da.

a) Osagai toxikoen gutxieneko proportzio bat duten margo hidrodisolbagarriak erabiltzea gomendatzen da.

b) Hormak estaltzeko papera erabili nahi bada, paper satinatuz ez erabiltzea aholkatzen da, satinatua PVCzkoa izaten baita.

c) Zeramika, zura edo papera ipini nahi bada, disolbatzaile organikorik ez duten itsasgarriak erabiltzea gomendatzen da. Gomendioa da halakoen ordeztuak morteroak pintzea lurzoruan eta ur-baseko itsasgarriak hormetan eta sabaietan.

d) Material batzuen amaieretan berniza erabili behar bada, argizari- edo olio-baseko bernizak edo berniz ekologiko izenekoak erabiltzea gomendatzen da, gainerako bernizak kantzerigenoak izan daitezke eta.

e) Lurzoruen gainean moketa jartzeko asmoa badago, animalia-materialez eginiko moketak erabiltzea gomendatzen da. Hala eta guztiz ere, sintetikoak jartzea erabakiz gero, konposatu organiko lurrunkorren (KOL) maila txikia dutenetara jo behar da.

8. Eraikinean eguzki-energia termikoa atzitzeko sistemak ipintzeko baldintzak.

Eraikuntzaren Kode Teknikoaren xedapenak beteko dira oin berriko eraikinak egiteko lanetan nahiz lehendik dauden eraikinak ordeztzeko edo erabat birgaitzeko lanetan, bai eta handiagotzeko lanetan ere, baldin eta partzela beraren barruan eraikin bereizi bat eraikitzen badute.

Igerileku klimatizatu berriak eraiki edo lehendik daudenak klimatizatu nahi badira ere xedapen horiek bete beharko dira.

4. Sistema de Riego. (Recomendable): El riego se realizará con agua de lluvia almacenada agua grises, o aguas tratadas en depuradora EDAR.

5. Condiciones de iluminación en el interior del edificio (Recomendable): Respecto a la utilización de luz artificial se recomienda la utilización de lámparas de bajo consumo halógenas. Fluorescentes frente a las lámparas incandescentes.

Se recomienda limitar el número de luces controladas desde un único interruptor.

6. Condiciones de Ventilación y Calidad del aire interior en el interior del edificio. (Recomendable: Con objeto de optimizar la ventilación natural del edificio, se recomienda diseñar viviendas con dos fachadas o en esquina para tener ventilación cruzada, en particular para favorecer la ventilación estival del interior de la vivienda.

Se recomienda prever puertas para paso de corrientes en el verano.

a) Se recomienda diseñar el edificio de forma que utilice las corrientes naturales de convección y que induzca el movimiento del aire por presión impuesta y diferenciales de temperatura, pero limitando la pérdida de calor que conlleva la ventilación en función de las características térmicas del edificio.

b) Se recomienda como niveles aceptables del movimiento del aire dentro de las habitaciones entre 0.1 y 0.15 m/s en invierno y de 0.25 m/s en verano.

7. Condiciones de calidad del aire en espacios interiores. (Recomendable): La calidad del aire en los espacios interiores de la edificación va a depender de las características de los materiales empleados en las los acabados. Según que materiales se empleen las calidades variarán.

a) Se recomienda la utilización de pinturas hidrosolubles con una proporción mínima de ingredientes tóxicos.

b) En el caso de utilizar papeles para cubrir las paredes se recomienda no aplicar papeles satinados, ya que el satinado está compuesto de PVC.

c) En el caso de aplicar cerámicas, maderas o papeles se recomienda utilizar adhesivos que no contengan disolventes orgánicos. En su lugar se recomienda aplicar morteros en suelos y colas adhesivas de base-agua en muros y techos.

d) Si se han de utilizar barnices en las terminaciones de algunos materiales se recomienda la utilización de barnices con base cera, aceite o los conocidos como barnices ecológicos, ya que el resto de barnices pueden ser cancerígenos.

e) Si se van a aplicar moquetas sobre los suelos se recomienda la utilización de moquetas hechas con materias animales, aunque en el caso de aplicarse otras sintéticas se ha de buscar aquellas que presenten nivel de VOC (Compuestos Orgánicos Volátiles) bajos .

8. Condiciones de aplicación de sistemas de captación de Energía Solar térmica en la edificación.

Se cumplirán las disposiciones del Código Técnico de la Edificación en las obras de nueva planta, sustitución o rehabilitación de carácter total de edificios existentes, así como obras de ampliación, que en sí mismas supongan la nueva construcción de un edificio independiente dentro de la misma parcela.

También, cuando se trate de piscinas climatizadas de nueva construcción y también las existentes que se pretendan climatizar

III. ERANSKINA

HIRIGINTZAKO ORDENANTZA OROKORRAK

1. HEDADURA ETA HELBURUAK

112. artikulua.—*Helburuak eta edukia*

Otxandioren hirigintza-garapenaren diseinua, kalitatea (eraikuntzaren alderditik eta alderdi teknikitik) eta jasangarritasuna normalizatzea da ordenantzaren helburua.

Ordenantza bi aplikazio-mailaren inguruan egituratzen da: maila bat loteslea eta nahitaez bete beharrekoa da, eta bestea

ANEXO III

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

1. ALCANCE Y OBJETIVOS

Artículo 112.—*Objetivos y contenido*

La Ordenanza busca normalizar el diseño, la imagen urbana, la calidad técnico – constructiva y la sostenibilidad del desarrollo urbanístico de Otxandio.

La Ordenanza se estructura en torno a dos niveles de aplicación: un nivel vinculante y obligatorio y otro aconsejable o de buenas prác-

gomendagarria edo jardunbide onaren mailakoa. Maila loteslean, onartzen dira salbuespenak diseinuaren helburuekin eta kasu bakoitzeko funtzionamendu bioklimatikoekin lotutako arrazoiak emanez gero.

Maila lotesleak hirigintza-lanetan nahitaez bete beharreko arauak ematen ditu; hiri-diseinuan eta uraren, energiaren eta baliabideen kontsumoan eragin handia duten elementuei buruzko arauak.

Maila gomendagarrian, gomendio batzuk ematen dira, hirigintza-lanetako «jardunbide onak» izango liratekeenak.

Eraikuntza-proiektuetan azaldu egin beharko da nahitaez bete beharreko arauak nola betetzen diren; hain zuzen ere, indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoa eta abenduaren 4ko 20/1997 Irigarritasuna Sustatzeko Legea.

Urbanizazioari berari dagokionez, bizitegi-erabilera bada, edozein araubidetakoa izanda ere (librea, tasatua edo BOE), nahitaez bete behar ditu Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzak (2002ko abenduaren 30eko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuarena).

2. BALDINTZA OROKORRAK

113. artikulua.—Urbanizazioen baldintza orokorrak (maila loteslea)

Otxandioko udalerrian egiten den hirigintza-lan orotan, nahitaez bete beharko dira irizpide hauek:

Urbanizazioaren eremua

Urbanizazioaren eremua handiagotu egingo da beharrezkoa bada zerbitzu eta sare guztietarako sarbidea bermatzeko. Agiri honean ezarritako baldintza guztiak bete beharko dira, hala ere.

Urbanizazio-eremu horrek bat egin behar du aldameneko urbanizazio guztiekin.

Agiriak entregatzeko baldintzak

Dokumentazio grafiko guztia Microstation edo Autocad programan eginda entregatuko da, Eusko Jaurlaritzak emandako maila-egitura erabiliz.

Urbanizazioak onartzeko baldintzak

Urbanizazioa onartu baino lehen, ikuskaritza eta egiaztapen hauek egin eta arrazoituta aurkeztuko dira Udal Bulego Teknikoan:

1. Hondakin-uraren eta euri-uraren sareak:
 - Saneamendu-sareko hodi guztiei probak egingo zaizkie iragazgaitzak direla egiaztatzeko.
 - Saneamendu-sarean ez da euri-urik sartuko, ez eta alde-rantziz ere. Ordenantzak hala agintzen duenean, ur grisa biltegitratzeko eta arazteko sistema egiaztatuko da.
2. Hornikuntza:
 - Hornidura-sareko hodi guztiei, haien elementuei eta hartuneei presio-proba bat egingo zaie.
 - Ur-hartuneei eta urreztatze-ahoen distantziak eta irispidea.
3. Saneamendua eta hornikuntza:
 - Sareko garbitasuna, asetasuna, dimentsioak eta abar ikerituko dira.
 - Eskuragarri dauden elementu guztiak (putzuak, kutxatila, estolda-zuloak, hartuneak...) behar bezala instalatuta eta garbituta daudela egiaztatuko da.
4. Obra-amaierako planoak:
 - Informazio guztia paperean eta formatu digitalean entregatuko da.

Informazio grafikorako, formatu hauek onartzen dira: Microstation eta Autocad.

En el nivel vinculante se admiten excepciones razonablemente justificadas en relación con los objetivos de diseño y funcionamiento bioclimático de cada caso.

El nivel vinculante define aquellas normas de obligatorio cumplimiento en la urbanización, sobre elementos con efectos importantes sobre el diseño urbano y los consumos de agua, energía y recursos.

El nivel aconsejable articula una serie de recomendaciones, consideradas en todo caso como parte de las «buenas prácticas» de la urbanización.

Los proyectos constructivos justificarán el obligado cumplimiento del vigente Código Técnico de la Edificación y Ley 20/1997 de 4 de diciembre sobre la Promoción de la Accesibilidad.

En lo que se refiere a la urbanización vinculada, con el uso residencial y para cualquier tipo de régimen, (libre – tasado – V.P.O.), serán de obligado cumplimiento las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (Orden 30 de diciembre de 2002 del Consejo de Vivienda y Asuntos Sociales.

2. CONDICIONES GENERALES

Artículo 113.—Condiciones generales de las urbanizaciones (nivel vinculante)

Serán de obligado cumplimiento, en todo tipo de actuación urbanizadora del término municipal de Otxandio, la aplicación de los siguientes criterios:

Ámbito de la urbanización

El ámbito de la urbanización, se prolongará en caso de que sea necesario para garantizar el acceso a todos los servicios y redes, de acuerdo a todas las condiciones establecidas en el presente documento.

Dicho ámbito de urbanización, deberá estar integrado con el resto de urbanizaciones colindantes.

Condiciones de entrega de documentación

Toda la documentación gráfica, se entregará en Microstation o Autocad, usando la estructura de niveles proporcionada por el Gobierno Vasco.

Condiciones de recepción de urbanizaciones

Previo a la de la recepción de la urbanización se realizarán las siguientes inspecciones y comprobaciones, y se presentará su justificación en la Oficina Técnica Municipal:

1. Redes de aguas residuales y pluviales:
 - Todas las conducciones de la red de saneamiento, se someterán a pruebas de estanqueidad.
 - En la red de saneamiento no existirán aportes de aguas pluviales, ni viceversa. Cuando lo exija la ordenanza, se comprobará el sistema de almacenamiento y depuración de las aguas grises.
2. Abastecimiento:
 - Todas las conducciones de la red de abastecimiento así como sus elementos y las acometidas que compongan la misma se someterán a una prueba de presión.
 - Distancias y accesos de Hidrantes y Bocas de riego.
3. Saneamiento y Abastecimiento:
 - Inspección del estado de limpieza, saturación, dimensiones etc., en las redes.
 - Comprobación de todos los elementos accesibles como pozos, arquetas, sumideros, acometidas etc, para verificar su correcta instalación y limpieza.
4. Planos Fin de Obra:
 - Toda la información se entregará en papel y formato digital.

Para la información gráfica, los formatos admitidos son: Microstation y Autocad.

Entregatutako planoak ezaugarri hauek izango dituzte

1. UTM koordinatu-sisteman eginak.
2. Eusko Jaurlaritzak emandako maila-egitura (geruzak, blokeak, lerro-motak, testuak, etab.) darabiltenak.
3. Beste planoetako informazioarekin bat datozen datuak erreferentzia izango dute beti.
4. Obra-amaierako planoetan, dokumentazioak azken egorerara egokituta egon beharko du, eta saneamenduko uren eta euriuraren kutxatilen fitzak ere ageriko dira, taparen kotei eta kutxatilaren sakonerari buruzko informazio eta guzti. Kartografian aldaketak egonez gero, azken egoeraren berri ematen duen jasotze topografikoa entregatuko da.

Telekomunikazioak

Telefónicaren eta Euskaltelen telekomunikazio-sareak jartzeko kanalizazioa egin beharko da. Obra-sustatzailak bi telefonía-operadore horiekin adostuko du hirigintza-proiektua, hainbat kontu zehazteko: kanalizazioak, armairuak, kutxatilik eta abar.

Obra onartzeko, bat etorri behar dute eginiko instalazioarekin. Bide publikoetatik doan telekomunikazio-zanga osoan bi hodi soberakindun ere jarriko dira; hala, bide horietatik telekomunikazio-sare bat pasatu nahi duten operadore berriak agertzen badira gerora, kanalizazio soberakindun hori erabili ahal izango dute. Kanalizazio soberakindun horren hasieran, amaieran eta iskinetan dagozkion kutxatilik ipiniko dira.

Asfaltozko zoladurak

Hirigintza-proiektu orotan, atal bereizi batean jaso eta arazoituko da zer bide-zoru eta zoladura hautatu diren ibilgailuen eremueterako, PG-3an eta gainerako indarreko araudietan ezarritako irizpideei jarraiki.

Seinale bertikalak

Tantaia guztiak aluminiozkoak eta zirkulu-formakoak izango dira, eta diskoak, aluminio irekizkoak.

Lorategiak

Zuhaitzak: Azarotik martxora bitartean landatuko dira, ahal izanez gero, eta sustrai hutsean beti. Garai horretatik kanpo, apiriletik urrira bitartean, sustrai-lurra eskaiolaz bilduta duten zuhaitzak bakarrik landatu ahal izango dira, eta ontzietan.

Landatzeko unean, 2,50 metroko altuera izango du, gutxienez.

Lur atonduaren bolumena zuhaitzak ustez izango duen garapenerikiko proportzionala izango da:

- Zuhaitz txikiak (heldutan, berez edo kimatuta, 8 metroko tamainara iristen ez direnak). gutxienez, 3 m³ eta 0,50 metroko sakonera.
- Zuhaitz ertainak (heldutan, berez edo kimatuta, 15 metroko tamainara iristen ez direnak). gutxienez, 6 m³ eta 0,66 metroko sakonera.
- Zuhaitz handiak (heldutan, berez edo kimatuta, 15 metro baino gehiagoko tamainara iristen direnak). gutxienez, 16 m³ eta 1,00 metroko sakonera.

Zuhaitzek ezin dituzte herritarren erabilerako espazioak (etxeak, eraikinak, zirkulazioa, etab.) hartu.

Espaloietan edo zoladurazko eremuetan jartzen diren zuhaitzek txorkoa izango dute.

Soropilak

Soropila jartzeko, 5 cm baino diametro handiagoa duten gauza edo harri guztiak kenduko dira.

Lurra ongarritu, eta gutxienez 2,5 kg soropil-hazi landatuko dira 100 m²-ko. Bermealdian, gutxienez bi aldiz moztuko da belarra.

Arriskuak

Ureztaketa-hartuneak berdegune guztietan egongo dira, 30 m-ko bat gutxienez.

Los planos se entregarán

1. En coordenadas U.T.M.
2. Usando la estructura de niveles - capas, bloques, tipos de líneas, textos etc. proporcionada por Gobierno Vasco.
3. La información común de los planos, en todo momento irá referenciada.
4. En los planos fin de obra la documentación se ajustará al estado final y vendrán reflejadas las fichas de las arquetas de Saneamiento y Pluviales en el que se indican las cotas de tapa y fondo de Arqueta. En el caso de haber modificaciones en la cartografía se entregará levantamiento topográfico donde se refleje el estado final.

Telecomunicaciones

Se deberá realizar la canalización para la red de telecomunicaciones de Telefónica y de Euskaltel. El Proyecto de Urbanización será consensuado por el Promotor de la Obra con estos dos operadores de telefonía con el fin de definir las canalizaciones, armarios, arquetas, etc...

Para la recepción de las obras se exigirá la conformidad de los mismos con la instalación realizada. También se dispondrá de dos tubos excedentarios en toda la zanja de telecomunicaciones que discurre por viales públicos con el fin de que futuros nuevos operadores que deseen desarrollar la red de telecomunicaciones por dichos viales utilicen dicha canalización excedentaria. En el inicio, final y quiebros de dicha canalización excedentaria se ejecutarán las arquetas correspondientes.

Pavimentos asfálticos

Todo proyecto de urbanización contemplará y justificará en apartado específico, la definición de los firmes y el pavimento en las zonas rodadas, de acuerdo a los criterios establecidos en el PG-3 y demás normativa vigente.

Señalización vertical

Todos los postes serán de aluminio circular y los discos de aluminio abierto.

Jardinería

Árboles: Se plantarán con preferencia entre noviembre y marzo, y en todo caso, cuando se haga a raíz desnuda. Fuera de esta época (de abril a octubre) solo podrán plantarse árboles con cepellón escayolado, en contenedor.

Su altura mínima en el momento de plantación será de 2,50 metros.

El volumen de tierra acondicionada será proporcional al desarrollo esperable del árbol:

- Árboles pequeños (aquellos cuyo tamaño adulto, específico o mantenido mediante podas no alcanza 8 metros): al menos 3 m³ y 0,50 metros de profundidad mínimo.
- Árboles medianos (aquellos cuyo tamaño adulto, específico o mantenido mediante podas no alcanza 15 metros): al menos 6 m³ y 0,66 metros de profundidad mínimo.
- Árboles grandes (aquellos cuyo tamaño adulto, específico o mantenido mediante podas supera los 15 metros): al menos 16 m³ y 1,00 metro de profundidad mínimo.

La presencia del arbolado no debe invadir los espacios de uso ciudadano: viviendas, edificios, tráfico, etc.

Los árboles situados en aceras o zonas pavimentadas llevarán un alcorque.

Céspedes

Para la plantación de césped se procederá a retirar todos los objetos o piedras de diámetro superior a 5 cm.

Se abonará y se plantarán como mínimo 2,5 kg de semillas cespitosas por cada 100 m². Durante el periodo de garantía se realizarán al menos dos cortes de césped.

Riegos

Se ubicarán bocas de riego en todas las áreas verdes, como mínimo 30 m.

Berdegunen mantentze-lanak behar bezala egiteko, kutxatila bat (balbulak, programatzailea eta elektrobulbulak gordetzeko), polietilenoazko 1-1/2" tamainako uztai bat eta beharrezko ihintzagailuak ipiniko dira parterre nagusietan eta biribilguneetan.

Eremu bereko parterre guztiak bata bestearekin komunikatuta egongo dira, aldi berean ureztatzeke. Ureztapen-hartunek itxeko balbula eta errakorra izango dute.

114. artikulua.—Urbanizaziorako materialak (maila loteslea)

Alor bakoitzaren ezaugarri orokorrekin bat datozen aplikaziozko irizpideak ematearren, hiru eremu bereizi dira:

1. Gune Historikoa eta Hirigunea.
2. Gainerako hiri-lurzorua eta bizitegi-erabilerako lurzoru urbanizagarria.
3. Industria-erabilerako hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

Eremu horietako bakoitzak tratamendu berezia izan behar du, bere ezaugarriak direla eta. Beheko zerrendan, eremu bakoitzeko oinarritzko materialak agertzen dira, Udal Zerbitzu Teknikoek beste batzuk gehitu ahal izango dituzten arren:

1. Gune Historikoa eta Hirigunea: Multzo historiko eta monumental eta hirigunearen eremua hartzen ditu.

Zoladurak: Zirkulazio mistorako diseinatuta egongo direnez, granitozko lauzak erabiliko dira nahitaez, gutxienez 6 cm-ko lodiera eta Artekale, Uribarrena eta Urigoienako enegitura antzekoa dutenak.

Txorakoak, barandak, banku edo aulkien euskarriak eta zuta-beak (argienak, iturrienak, paperontzienak, jardinerenak, zirkulazioa arautzeko mugarrienak...) burdinurtuzkoak izango dira (bankuak eta aulkia zurezkoak izango dira).

2. Gainerako hiri-lurzorua eta bizitegi-erabilerako lurzoru urbanizagarria: Udalerrian jarri diren edo jarriko diren eremu hauek bizitegitzat erabiltzen dira, nagusiki, eta bizitza bakarrekotxeak (binakakoak edo elkarri atxikitakoak) izaten dituzte.

Zati bat finkatuta dute jada urbanizazioaren bidez.

Materialetan eta eraikuntza-konponbideetan uniformetasun-maila bat duten eremuak egon badauden arren, aniztasun handia dago materialetan, konponbideetan eta hiri-altzarrietan, eta kontserbazio-mailak ere ugariak dira.

Zoladura: Zirkulazio mistorako edo oinezkoentzat diseinatuta egon, 6 cm-ko lodierako granitozko lauzak, hormigoi zaharkituzko galtzada-harria edo granito-agregakinezko edo birmoldatutako lauzak erabiliko dira.

Zintarriek kareharri edo granito-harri naturalez eginikoak izan behar dute.

Argiztapeneko elementuak, paper-ontziak, bankuak, lorategiak eta txorakoak Udalaren Zerbitzu Teknikoek Otxandioko udalerrira-ko proposatutako eredu eskusibokoak izango dira.

3. Industria-erabilerako. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria: Udalerrian garatu diren edo garatuko diren industria-erabilerako eremuak hartzen ditu.

Gau egungo egoera: Esan behar da eremu batzuk ez daudela behar beste urbanizatuta, eta, beraz, berriz urbanizatu beharko direla.

Aurreko ataletan adierazitako materialez gainera, hormigoizko zintarria eta laua hidraulikoa ere onartzen dira.

3. XEDAPEN BIOKLIMATIKO OROKORRAK

115. artikulua.—Xedea

Otxandioko udalerrian egingo diren urbanizazioak irizpide tekniko eta bioklimatikoaren arabera arautzea proposatzen du Ordenantza honek.

Irizpide bioklimatikoaren helburua da uraren eta ohiko energia elektrikoaren kontsumoa murriztuz eraginkortasun hidriko eta energetiko hobea lortzea eta, oro har, urbanizazioan erabiltzen diren baliabideak modu eraginkorragoan erabiltzeko modua bilatzea.

Horretarako ditu urbanizazioak bide-sare bat eta espazio libre-en eta berdeguneen sarea.

Para el correcto mantenimiento de las zonas verdes se colocará en los parterres principales y en las rotondas una arqueta para el alojamiento de las válvulas, programador y electroválvula, y se colocará un anillo de polietileno de 1-1/2" y los aspersores necesarios.

Todos los parterres de una misma zona estarán comunicados entre sí para el riego simultáneo. Las bocas de riego llevarán válvula de cierre y racor.

Artículo 114.—Materiales de urbanización (nivel vinculante)

Con el fin de dotar de criterios de aplicación acordes a las características generales de cada ámbito se establecen tres diferentes zonas

1. Casco Histórico y Casco Urbano.
2. Resto de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con Uso Residencial.
3. Suelo Urbano y Urbanizable con Uso Industrial.

Cada una de estas zonas, por sus características, requiere un tratamiento diferenciado. Se relaciona a continuación el listado básico de materiales por zona, que los Servicios Técnicos Municipales podrán complementar.

1. Casco Histórico – Casco Urbano: Comprende el Conjunto Histórico Monumental y la zona de Casco Urbano.

Pavimentos: Diseñados en su caso para el tráfico mixto, se utilizará con carácter obligado, la baldosa de granito, con espesor mínimo de 6 cm en textura similar a las existentes en Artekale, Uribarrena y Urigoiena.

Los alcorques, barandillas, soportes de bancos o bancadas, columnas de iluminación, fuente, papeleras, jardineras o mojones de regulación de tráfico, serán obligadamente de hierro fundido. (Los bancos y bancadas se diseñarán con madera).

2. Resto de Suelo Urbano y Urbanizable con Uso Residencial: Comprende las zonas de uso predominante residencial desarrolladas o a desarrollar en el municipio cuya tipología es la vivienda unifamiliar, pareadas o adosadas.

Parcialmente se encuentra ya consolidada por la urbanización.

Aunque existen ámbitos desarrollados con cierto grado de uniformidad en los materiales y soluciones constructivas en la práctica se produce una gran diversidad de materiales, soluciones y mobiliario urbano y diferentes grados de conservación.

Pavimento: Diseñados para el tráfico mixto o o peatonal, se utilizará la baldosa de granito con espesor mínimo de 6 cm, el adoquín de hormigón envejecido o la baldosa de árido granítico o recompuesta.

Los bordillos deberán ser de piedra natural caliza o granítica.

Los elementos de iluminación, papeleras, bancos, jardineras y alcorques, responderán al modelo municipal exclusivo, propuesto por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

3. Uso Industrial. Suelo Urbano y Urbanizable: Comprende las zonas de uso industrial desarrolladas o a desarrollar en el municipio.

Situación actual: Cabe destacar la existencia de ámbitos dotados con una urbanización insuficiente, que deberán ser reurbanizados.

Además de los materiales expuestos en los apartados anteriores, se admite el bordillo de hormigón y la baldosa hidráulica.

3. DISPOSICIONES GENERALES BIOCLIMÁTICAS

Artículo 115.—Objeto

La presente Ordenanza propone regular con criterios técnicos y bioclimáticos las urbanizaciones a ejecutar en el municipio de Otxandio.

Se denominan criterios bioclimáticos aquellos que favorecen la eficiencia hídrica y energética, reduciendo los consumos de agua y de energía eléctrica convencional, y que en general favorecen un uso más eficiente de los recursos utilizados en la urbanización.

A estos efectos, la urbanización comprende la red Viaria y la red de Espacios Libres y Zonas Verdes.

3.1. BIDE-SAREA.

Bide-sarearen gaineko jarduerak

Atal honetan jasotako zehaztapenen aplikazio-eremua «oinezkoen bide-sarea» kalifikazioko lurrak dira, sare orokorrekoak nahiz tokiko sarekoak.

Nahitaez bete beharreko zehaztapenak:

a) Zirkulazioak oinezkoengan duen eragina murriztearren, toki sareko bideak 6,00 metroko zabalerara iristen ez badira, ibilgailuak nahiz oinezkoak aldi berean har ditzaketan bidetzat joko dira.

b) Ibilgailuak eta oinezkoak aldi berean hartuko dituen bide bat egiten bada, ibilgailuen zirkulaziorako eta oinezkoen zirkulaziorako bandak banatu egingo dira, zutoin txikiak edo antzeko sistemak erabiliz.

Zoladuraren bitartez ere argi bereiziko dira oinezkoen eta ibilgailuen espazioak.

c) 2,00 m baino gehiagoko zabalerako espaloiak dituzten kaleetan, txorkoak eta zuhaitzak diseinatuko dira.

Kalean zuhaitzak landatzeko proiektu bat egiten denean, haren memorian aurreikusi eta arrazoitu egin behar da zuhaitzak zenbat toki beharko duen hazteko, lur gainetik nahiz lur azpitik. Beraz, zuhaitzen arteko distantzia eta zuhaitzen eta eraikinen artekoa zaindu egin behar dira. Era berean, ziurtatu egin behar da sustraiek azpiegituretako zerbitzuei ez dietela eragingo eta zerbitzu horiek utziko diotela zuhaitzari hazten.

d) Urbanizazioko zerbitzu-sareak bide nagusietan gauzatuko dira, «bide-sare orokor» kalifikazioa duten hiriaren ardatz egituratzaileetan. Bide horien espaloien azpian, kutxatila jarraituak egiten dira, zerbitzu teknikoekin zuzenean harremanetan jartzeko aukera ematen dutenak beharra suertatzen denerako.

e) Bide-sarearen gaineko kanpo-argiztapenari dagokionez, zeruaren argi-kutsadura minimizatu egin behar da, argi-sorta lurzorura zuzenduz edo lanparen goiko hemisferioa babesgarri opakuz estaliz.

Zehaztapen gomendagarriak (lurzoru urbanizagarrian nahitaez bete beharrekoak dira):

a) Urbanizazio berri batean, isurketak zer arrotara doazen, hango lur naturalaren iragazgaitasunari eusteko ahalegina egingo da.

Helburu horrekin, ibar bide naturalak erabili ahal izango dira oinezkoen loturarako elementu linealtzat. Prestatu egin beharko dira, ibilgu horretan bildutako isurketak lurlean filtratzeko tratamendu gozoak emanez; besteak beste, hareazko geruza baten gainean legarra eta galtzada-harrizko zoladura jarri ahal izango da, edo antzeko beste prozeduraren bat erabili.

b) Galtzadako aparkalekuan, zoladura iragazkorra erabili-ko dira, baina infiltrazioei zorupea kutsatzen ez uzteko moduan diseinatuak egongo dira.

c) Kaleak E-W (ekialde-mendebalde) norabidean jarriko dira, ahal den neurrian.

d) Bide-sareko espaloiak modu asimetrikoan diseinatuko dira, urte osoan eguzki gehien jasotzen duten espaloiei (hegoaldera edo ekialdera begira daudenei) zabalera handiena emateko asmoz.

e) Jendea egoteko espazioak diseinatzean, tamaina ertaineko zuhaitzak edo landareak ipintzea aurreikusten bada, gutxienez 3,00 metroko zabalera ematea gomendatzen da.

f) Bide-sarean zerbait landatu nahi den bakoitzean, espezie autoktonoak erabiltzea gomendatzen da.

g) Bide-sarearen argiztapenari dagokionez, kontsumo txiki-ko lanpara eraginkorrak erabiltzea gomendatzen da; ahal izanez gero, sodiozko presio handikoak (horiak), metal-halogenurozkoak (zuriak) edo antzeko prestazioak dituzten beste batzuk.

3.1. RED VIARIA

Actuaciones sobre la red viaria

Las determinaciones recogidas en este apartado serán de aplicación a los suelos calificados como Red Peatonal Viaria, ya sea Red General o Red Local.

Determinaciones de obligado cumplimiento:

a) Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red local que presenten un ancho menor de los 6,00 metros se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal.

b) En el caso de ejecutarse un viario de coexistencia, se separarán las bandas de circulación de vehículos y de circulación peatonal utilizando bolardos, o cualquier otro sistema similar.

En este caso, se utilizarán pavimentos claramente diferenciados que segreguen el espacio de los peatones y de los vehículos.

c) En calles con aceras de más de 2,00 m de anchura, se diseñarán alcorques y árboles.

En todo proyecto de plantación de arbolado viario se debe prever y justificar en la Memoria del proyecto, el espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, así como que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que aquellos condicionen su desarrollo.

d) Las redes de servicios en la urbanización se materializarán en las vías principales, ejes estructurantes urbanos calificadas como redes generales viarias, ejecutando arquetas continuas bajo las aceras de estas vías que permitan un acceso directo a los servicios técnicos cuando esto sea necesario.

e) En la iluminación exterior sobre la red viaria se debe minimizar la contaminación lumínica del cielo, dirigiendo el haz de luz hacia el suelo, o cubriendo las lámparas con protecciones opacas en el hemisferio superior.

Determinaciones de cumplimiento recomendado (obligatorio en el Suelo Urbanizable):

a) En toda nueva urbanización se buscará mantener la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías.

A estos efectos, podrán utilizarse las vaguadas naturales como elementos lineales de conexión peatonal, acondicionándolos con tratamientos suaves que permitan la infiltración al terreno de las aguas de escorrentía recogidas en dicho cauce, pudiéndose utilizar entre otros materiales, gravas, adoquinados sobre cama de arena, o procedimiento similar.

b) En el espacio de aparcamiento en calzada, se utilizarán pavimentos permeables, diseñados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

c) Se orientarán las calles, en dirección lo más aproximada posible a la E-W (este-oeste)

d) Se diseñarán las aceras de la red viaria asimétricamente, con el objetivo de asignar mayor ancho a las aceras que reciben mayor soleamiento a lo largo del año (aceras más orientadas hacia el sur o hacia el este).

e) Se recomienda diseñar con un ancho mínimo de 3,00 metros los espacios estanciales en los que se prevea plantar arbolado o vegetación de mediano porte.

f) En todos los casos de plantación en la red viaria, se recomienda utilizar especies autóctonas.

g) En la iluminación de la red viaria se recomienda utilizar lámparas eficientes de bajo consumo preferentemente de alta presión-sodio (amarillas) o metal halide (blancas) o de prestaciones similares a la de éstas.

3.2. ESPAZIO LIBREAK ETA BERDEGUNEAK

116. artikulua.—Espazio libreen eta berdeguneen gaineko jarduerak

Atal honetan jasotako zehaztapenen aplikazio-eremua «berdeguneen sarea» kalifikazioko lurak dira, sare orokorrekoak nahiz tokiko sarekoak.

Nahitaez bete beharreko zehaztapenak (maila loteslea):

1. Berdeguneen sareen gaineko jarduerak:

a) Urbanizazioa edo eraikina egikaritzeko fasean, berdeguneen sarea babestu egin beharko da hirigintza-lanetatik.

Sare hori apartatzeko, hesi bat jarri beharko da eremu horien perimetro osoan, igarobideak doazen tokietan izan ezik.

Lurzoru urbanizagarrion berdeguneen sarea osatzen duten elementuak irizpide hauei jarraiki babestu beharko dira:

1. Lehendik dauden zuhaitzak: beti errespetatuko dira, eta, erabat beharrezkoa izanez gero, birlandatu edo ordeztu egingo dira.

2. Urkiola ibaiaren ertzetako landaretza babestea.

3. Belaze naturalak babestea: proiektuko elementua edo urbanizazioa bideragarria izateko aldatu behar badira, arrazoiak eman behar dira memorian.

Ibaiertzen tratamenduari dagokionez, irizpide hauek bete beharko dira:

— Jardueraren begi-inpaktua minimizatu egin beharko da.

— Jarduerak diseinatzeako orduan, aldagai klimatiko nagusien baliorik okerrenak hartuko dira kontuan: 100 urteko erreplikatzeko-denbora duten eurite eta haizete baten ondoren ibilguren ur-mantua hartuko lukeen goreneko maila.

Berdeguneetan, bertako bideak egikaritzeko ezinbestean egin behar diren lur-mugimenduak bakarrik egingo dira, eta oineko okupazioa bideak berdegunearen mugen barruan duen azalera bider 1,5 izango da, gehienez.

Urbanizazioaren egikaritze-fasean lur-mugimenduak egiten badira berdeguneetan, baldintza hauek bete beharko dira:

— Lursail edo jarduera-eremu bakoitzaren barruan, betegariaren eta hondeatutako lurren arteko oreka bilatu behar da, eta Memorian azaldu egin behar da hori nola egin den edo zergatik ez den egin.

— Gainazaleko urak drainatzeko sistemari dagokionez, hustubideak gaineztatu beharrik ez dago haien aldapa %0,5 eta %4 artekoa bada, baina bai handiagoa bada.

Dena dela, lubetek ezin izango dituzte lursail-mota horretako pausatze-angeluak baino malda handiagoak izan, eta, ahal den neurrian, %60 baino txikiagoak izango dituzte. Gainera, ezpondak zuri-tu eta drainatu egingo dira, luiziak ekiditeko. Betegarria egiteko geruzak 20 cm-koak izango dira, gehienez.

— Lurra trinkotzeko, oro har, bitarteko mekanikoak erabiliko dira, emaitza uniforme eta osoa lortzeko.

— Obrak egikaritzeko orduan, itxitura jarri beharko da zaindu beharreko eremuen inguruan, eta makinaria sartzeko igarobide batzuk prestatu beharko dira.

— Gainazaleko horizonteko lur hori kontserbatu eta tentuz zaindu beharko da, eta, kasu berezi batzuetan, zohi gisa tratatu beharko da.

c) 1Ha baino azalera handiagoa duten berdeguneak garatzeko edo birmoldatzeko plangintzan, puntu hauek jorratu beharko dira:

l. Berdegunearen mugen barruan lehendik dauden zuhaitz eta zuhaixkak katalogatu egingo dira, babesa izan dezaten hirigintza-lanak egikaritzeko fasean.

3.2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 116.—Actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los suelos calificados como Red de Zonas Verdes, ya sea Red General o Red Local.

Determinaciones de obligado cumplimiento (nivel vinculante):

1. Actuaciones sobre las Redes de Zonas Verdes:

a) En la fase de ejecución de la urbanización o de la edificación, se deberá preservar de la actuación urbanizadora la Red de Zonas Verdes.

Esta exclusión deberá realizarse vallando la totalidad del perímetro de estos ámbitos a excepción de las zonas de paso sobre las que fuesen a ejecutarse viarios de paso.

La protección de los elementos que conforman la red de zonas verdes en el suelo urbanizable deberá realizarse observando los siguientes criterios:

1) Arbolado existente: se respetarán en todos los casos, con trasplante o sustitución si fuera estrictamente necesario.

2) Protección de la vegetación de ribera del Río Urkiola.

3) Protección de la pradera natural: su alteración deberá justificarse en la Memoria del proyecto, por razón de la funcionalidad del elemento o urbanización proyectada.

En lo referente al tratamiento de riberas se deben atender a los siguientes criterios:

— Se deberá minimizar el impacto visual de la actuación.

— Las actuaciones se diseñarán considerando los valores más desfavorables de las variables climáticas principales: el nivel máximo de la lámina de agua del cauce para una lluvia de periodo de retorno de 100 años, así como para un viento principal calculado para el mismo periodo de retorno.

El movimiento de tierra en las zonas verdes se limitará a los estrictamente necesarios para la ejecución de las vías que atraviesan las zonas verdes, limitando su ocupación en planta a 1,5 veces la de la superficie ocupada por el vial dentro de los límites de la zona verde considerada.

En los movimientos de tierras en el interior de las zonas verdes durante la fase de ejecución de la urbanización se deberán cumplir los siguientes requisitos:

— Buscar el equilibrado del relleno y la excavación y en el interior de cada terreno o ámbito de actuación, justificando en Memoria su cumplimiento o desviación.

— De cara al drenaje superficial, las pendientes de las canaletas de desagüe podrán estar comprendidas entre el 0,5% y el 4% sin necesidad de recubrimiento, obligándose a recubrirlas en caso de tener pendientes superiores.

En cualquier caso, no se permitirá que los terraplenes desarrollen pendientes que excedan los ángulos de reposo del tipo de terreno de que se trate, procurando que las pendientes no pasen del 60%, procediendo al banqueo y drenaje de los taludes para evitar deslizamientos. El relleno se hará por capas de una altura que no exceda de 20 cm.

— En general, la compactación se debe realizar por medios mecánicos de manera que sea uniforme y completa.

— En la ejecución de las obras deberán cercarse las zonas a preservar, habilitando pasos para la maquinaria.

— Deberá conservarse y hacer acopio cuidadoso de la tierra de cabeza u horizonte superficial, e incluso en casos especiales deberá tratarse en forma de tepe.

c) La redacción de planeamiento vinculado al desarrollo o remodelación de toda la zona verde con superficie > 1 Ha deberá incorporar los siguientes puntos:

l. Se catalogará la vegetación arbórea y arbustiva existente dentro de los límites de la Zona Verde de cara a su preservación durante la fase de ejecución de la urbanización.

- II. Ken ezin daitezkeen mugarri iraunkorren paisaia-tratamendua.
- III. Lehendik dagoen bide-sarea birgaitu eta espazio horiek egituratzen dituzten oinezkoen pasealekuen sarearen parte bihurtzeko egingo den jarduera-prozedura deskribatuko da.
- IV. Garapen-plangintzak berdegune antolatua mugak berriz mugarritzea eskatuko du. Mugak berriz ezarri ondoren, hesia jarriko da berdegunearen inguruan, bai eta babes-tu beharreko ubideen inguruan ere.
- V. Ezponda bat egin edo baso-zati bat ebaki behar bada, inguruarekin bat datozen belarkien ereite hidraulikora jo ahal izango da.
- VI. Lurzoruaren ezaugarri edafikoak kontuan hartuta hura hobetzeko jarriko da landaretza, eta landatu baino lehen egin beharreko lanak egingo dira. Beharrezkoa izanez gero, lurzoruaren ezaugarriak hobetu egin beharko dira, alde aurretik horretarako metatutako landare-lurra erabilita.

2. Diseinuaren baldintzak:

a) Oro har, espazio libreek hegoaldera begira egon behar dute. Norabide horretara begira dauden landare-pantailak txikiago egin behar dira, eta neguko hotzaren aurrean iraunkorrak diren landareak jarriko dira babesteko, fatxadei itzalik ez egiteko besteko tartea utzita landare batetik bestera.

b) Landare-espezie autoktonoak erabiliko dira, nagusiki.

c) Espazio libreetako oinezkoen ibilbideetan, iragazkortasun partzialeko zoladurak erabiliko dira: laua solteak, legarra, agregakinen gainean jarritako galtzada-harriak, zoladura porotsu jarraituak, etab. Zoladurak ur gehiago xurgatuko dute, baina izotz bihurtu gabe, eta urtaroko landaretzari hazten utziko diote.

Hori dela eta, espazio libreetan, oinezkoentzako pasealekuek eta egoteko espazioek (plazak...) hartuko duten azaleraren %50, gutxienez, modu berezi batean diseinatu beharko da, gainazalean bildutako isurketa-uren %50eko infiltrazioa ahalbidetzeko moduan.

3. Espazio libreetako agronomia- eta paisaia-jarduerak:

a) 1000 m²e baino gehiago hartzen dituzten lorategiak egiteko asmoa bada, eraikuntza-proiektuan lorezaintza-proiektu bat txertatu beharko da, espazio berde horietan nagusi izango diren egikaritze-metodologiaren, espezieen eta mantentze-lanen berri ematen duena.

b) Aurreko letran aipatutako lorezaintza-proiektu horietan, hiri-ko zuhaitzak hautatzeko irizpide hauek nola erabili diren azaldu beharko da:

- Aireko bolumen erabilgarria.
- Lurzoruaren kalitatea.
- Paisaiaren, historiaren edo kulturaren aldetik duen interesa.
- Hautatutako espezieen apaindura-balioa.
- Espeziearen bizitza-luzera.
- Mantentze-lanak.
- Pluviometria eta/edo ureztapena.
- Eremuko faktore klimatikoekiko sentikortasuna.
- Eremuko ingurumen-faktoreekiko (ibilgailuen kutsadurarekiko, etab.) sentikortasuna.
- Alergiak eragiteko ahalmena.

Dena den, erabilitako espezieek beti bete behar dituzte irizpide hauek: tokiko ingurumenera moldatzeko modukoak izan behar dute, ur-kontsumo txikikoak eta paisaiara egokituak.

c) Proiektuan espazio berdeetarako hautatutako espezieak eta mantentze-lan horiek zuzentzeko agindu ahal izango dute Gaian eskumena duten Udal Zerbitzu Teknikoek, arrazoiak emanez.

- II. Tratamiento paisajístico de hitos persistentes que no puedan ser eliminados.
- III. Descripción del procedimiento de actuación sobre la red de caminos existentes para habilitarlos, en general, como parte de la red de paseos peatonales estructurantes de dichos espacios.
- IV. El planeamiento de desarrollo deberá requerir el deslinde de los límites de la zona verde ordenada. Una vez replanteado el límite, se procederá a vallar el contorno de la zona verde, así como el corredor hídrico que ha de ser preservado.
- V. En el caso de ejecución de algún talud o desmonte se podrán emplear hidrosiembras de especies herbáceas adecuadas al entorno.
- VI. La plantación se ejecutará teniendo en cuenta las características edáficas del suelo para su mejora, mediante la realización de las labores correspondientes previamente a la plantación. Si fuese necesario se deberán mejorar las características del suelo, utilizando tierra vegetal acumulada previamente para este fin, y/o materia orgánica.

2. Condiciones de diseño:

a) En general, los espacios libres deberán estar orientados según dirección sur, reduciendo el tamaño de las pantallas vegetales orientadas en esa dirección, y ser protegidos con plantaciones perennes frente al frío invernal, siempre que puedan estar lo suficientemente separadas para que no den sombra en las fachadas.

b) Las especies vegetales a utilizar serán principalmente especies autóctonas.

c) En las superficies para el tránsito peatonal dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables (tales como losetas sueltas, gravas, adoquines sobre camas de áridos, pavimentos continuos porosos, etc), que aumenten la absorción de agua pero sin producir encharcamiento, y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional.

A estos efectos, como mínimo el 50% de la superficie dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales (plazas...) en los espacios libres deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.

3. Actuaciones de carácter agronómico y paisajístico de los espacios libres:

a) En los proyectos edificatorios que contemplen la ejecución de superficies ajardinadas de más de 1000 m²c, se deberá incluir un Proyecto de Jardinería que concretará la metodología de ejecución, las especies contempladas, y el mantenimiento de dichos espacios verdes.

b) En los Proyectos de jardinería señalados en la letra anterior, se deberá justificar el tratamiento con respecto a los siguientes criterios de selección del arbolado urbano que sean de aplicación:

- Volumen aéreo disponible.
- Calidad del suelo.
- Interés paisajístico, histórico o cultural.
- Valor ornamental de las especies elegidas.
- Longevidad de la especie.
- Criterios de mantenimiento.
- Pluviometría y/o riego.
- Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
- Capacidad para generar alergias.

Las especies utilizadas han de cumplir en cualquier caso, los siguientes criterios: adaptabilidad al medio ambiente local, bajo consumo de agua y adecuación paisajística.

c) Los Servicios Técnicos municipales competentes en la materia podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios verdes del Proyecto.

d) Espazio librean eta berdeguneen gaineko jardueretan, espezie autoktonoak erabiliko dira batez ere. Diseinuak ezarritako baldintzak betetzen dituzten eta jarduera-eremuko baldintza klimatiko eta edafikoetara egokitzen diren beste espezie batzuk ere berdin-berdin erabili ahal izango dira, baldin eta ingurunera espezie autoktonoak bezalaxe egokitzen direla azaltzen bada lorezaintza-proiektuan.

Zehaztapen gomendagarriak (maila gomendagarria, oro har, baina loteslea lurzoru urbanizagarrian):

1. Berdeguneen sareen gaineko jarduerak.
 - a) Ur edangarriaren saretik kanpo dauden hornidura-iturriak erabili beharko dira parkeak eta berdeguneak ureztatzeko.
 - b) Oro har, berdeguneetako ureztapen-sareak gizakien kontsumorako edateko uraren saretik bereizi eta araztegitik datozen ur tratatuak erabiltzeko ahalegina egin beharko da. Sare bateko eta beste kolore ezberdinekoak izan beharko dute, edo, bestela, batek kolorezko zorro batez estalia egon beharko du, bereizteko.
 - c) Edonola ere, sare horiek indarreko araudi teknikoa bete beharko dute, banaketatik bereizita egon behar dute, eta berdegune bakoitzerako edo berdeguneen multzo bakoitzerako hartune bakarra izango dute, kontagailuduna.
 - d) Ureztapen-hartunek «ur hau ez da edatekoa» testua izan beharko dute inprimatuta tapan, eta ur araztuen sareko hodien zorroran kolore bera izango dute.
 - e) Partzela publiko nahiz pribatuetako lorategi guzti-guztiekin ureztapen automatikoko sistema programagarria izan beharko dute, edo ura aurrezteko beste edozein metodo, hura bezain eraginkorra edo eraginkorragoa izatekotan. Elementu hauek izan behar ditu:
 - Ureztapena programatzeko gailuak.
 - Irismen laburreko ihintztagailuak belaze-tokietarako.
 - Tantakako ureztapena, zuhaixkak eta zuhaitzak dauden tokietarako.
2. Diseinuaren baldintzak:
 - a) Urbanizazioaren barruan eta eraikinari lotuta, mikroklimate indargetzen duten espazioak diseinatzea gomendatzen da, landareak landatuz eta ur-elementuak txertatuz (ur-zorrotadak, iturriak, ur-kanalak, etab, baina beti ura berreskuratzeke zirkuituak ipinita).
 - b) Oro har, gomendatzen da espazio librean gainaireztapen ez-naturalean elementu mugikorak jartzea, urtaro epeletan jartzeko (eguzki-erradiazioaren eragina arintze aldera) eta hotzetan kentzeko (ahalik eta erradiazio handiena atzitze aldera).

III. ORDENANTZAREN ERANSKIN OSAGARRIAK

I. ERANSKINA

ESPazio LIBREETAN ETA BERDEGUNEETAN TXERTATU BEHARREKO LANDARE-ESPEZIEEN GUTXI GORABEHERAKO ZERRENDA.

Otxandio Udalak espazio libreetarako eta berdeguneetarako gomendatzen diren espezieen zerrenda bat egingo du. Espezieak bi multzotan banatuko dira: autoktonoak eta girora moldatzen direnak. Nolanahi ere, zerrenda honetan agertu ez arren aurreko espezie horien baldintza berberak betetzen dituen beste edozein espezie ere jar daiteke.

1. Ingurura moldatzen diren espezie bizikorren zerrenda.
 - 1.2. Girora moldatzen diren espezie bizikorak, hazkunde motelakoak.
 - 1.3. Girora moldatzen diren espezie bizikorak, tarteko hazkundeak.
 - 1.4. Girora moldatzen diren espezie bizikorak, hazkunde azkarrekoak.
2. Girora moldatzen diren espezie hostoerorkorren zerrenda.
 - 2.1. Girora moldatzen diren espezie hostoerorkorak, hazkunde motelakoak.

d) En las actuaciones sobre los espacios libres y zonas verdes se utilizarán principalmente especies autóctonas. Se podrán utilizar igualmente otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona de actuación siempre que se justifique en el Proyecto de Jardinería que la adaptación al territorio es equivalente a la de las autóctonas.

Determinaciones de cumplimiento recomendado (Nivel aconsejable, excepto en Suelo Urbanizable, que será obligatorio):

1. Actuaciones sobre la Red de Zonas Verdes:
 - a) El riego de parques o zonas verdes deberá hacerse utilizando fuentes de abastecimiento distintas de la red de agua potable.
 - b) En general, se buscará que las redes de riego de zonas verdes públicas sean independientes de las de agua potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de la depuradora. Las tuberías de uno y otro tipo deberán tener un color diferente, o bien llevar un encamisado de color que sirva para diferenciarlas.
 - c) De cualquier modo estas redes tendrán que cumplir con la normativa técnica vigente, debiendo ser independientes de la de distribución, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes o conjunto de estas.
 - d) Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de «agua no potable», y su color será del mismo color del encamisado de la red de aguas depuradas.
 - e) La totalidad de los ajardinamientos de parcela, sea pública o privada, deberá contar con un sistema programable de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, incluyendo:
 - Programadores de riego.
 - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.
2. Condiciones de diseño:
 - a) En la ejecución de la urbanización interior asociada a la edificación se recomienda diseñar espacios de amortiguación microclimática, con plantaciones vegetales e incorporación de elementos de agua (surtidores, fuentes, canales de agua, etc, siempre con circuitos de recuperación del agua).
 - b) En general, se recomienda que el sobrealiento no natural de los espacios libres se habilite con elementos móviles, que puedan desplegarse durante las estaciones cálidas para reducir de este modo la incidencia de radiación solar, y recogerse durante las frías para captar la mayor cantidad posible de radiación.

ANEXOS COMPLEMENTARIOS A LA ORDENANZA III

ANEXO I

RELACIÓN ORIENTATIVA DE ESPECIES VEGETALES A INCLUIR EN LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El Ayuntamiento de Otxandio elaborará un listado de especies recomendadas para incorporar en los espacios libres y zonas verdes. Las especies se dividirán en dos grupos autóctonas y aclimatadas. De cualquier modo se puede incorporar cualquier otra que cumpla las condiciones que las anteriores y que no esté en la relación general siguiente:

1. Relación de especies peremnes, aclimatadas.
 - 1.2. Relación de especies peremnes, aclimatadas, de crecimiento lento.
 - 1.3. Relación de especies peremnes, aclimatadas, de crecimiento medio.
 - 1.4. Relación de especies peremnes, aclimatadas, de crecimiento rápido.
2. Relación de especies caducifolias, aclimatadas.
 - 2.1. Relación de especies caducifolias, aclimatadas, de crecimiento lento.

2.2. Girora moldatzen diren espezie hostoerorkorrak, tarte-ko hazkundekoak.

2.3. Girora moldatzen diren espezie hostoerorkorrak, hazkunde azkarrekoak.

2.4. Girora moldatzen diren espezie hostoerorkorrak, hazkunde azkarrekoak.

3. Hosto iraunkorreko espezie autoktonoen zerrenda.

3.1. Espezie bizikor autoktonoak, hazkunde motelekoak.

4. Espezie hostoerorkor autoktonoak, tarteko hazkundekoak.

5. Zuhaixka-erako espezie autoktonoen zerrenda.

II. ERANSKINA

LOREZAINZA-PROIEKTUAN JASO BEHARREKO GUTXIENEO EDUKIAK

Lorezaintza-proiektuak Udalaren Zerbitzu Teknikoek gainbegiratu eta onartu behar dituzte, eta eduki hauek izan behar dituzte, gutxienez:

1. Memoria bat, atal hauek dituena:

— Lorategidun espazioaren eraketa.

— Instalazioen eta hango elementuen deskribapen orokorra.

— Diseinuaren irizpide orokorrak.

— Erabilitako landare-espezieen deskribapena.

— Lorategidun espaziorako espezie horiek hautatzeko arrazoi bioklimatikoak.

— Parametro espeziфикoen arrazoiketa.

— Ureztatze- eta mantentze-sistema.

2. Planoak, bilketa- eta azpidimentsionatze-sistema barne

3. Lorategiaren eta instalazioen aurrekontua.

4. Mantentze-lanei buruzko gehigarria: Gutxienez 2 urteko epean egin beharreko mantentze-lanez arituko da gehigarria.

Puntu hauek zehaztuko dira:

— Kontserbazio-lanak: landareak, ureztapen- eta argiztapen-sistemak, zirkulazioak eta hiri-altzariak.

— Berritzeko lanak eta landareak inausteko eta belarra mozteko lanak.

— Lan horien maiztasunari buruzko koadroak.

IV. ERANSKINA

HIRIGINTZA-, ARKITEKTURA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREA BABESTEKO ORDENANTZAK

1. ALDERDI ARKEOLOGIKO, ARKITEKTONIKO ETA KULTURALAK

1. artikulua.—Otxandioko gune historikoa. «Monumentu-multzo» kalifikazioa

Multzoa Otxandioko Gune Historikoa kalifikatzeko dekretuan mugarrizatu zen, 1996ko urtarrilaren 4ko (osteguna) «EHAAn» argitaratu zen abenduaren 5eko 508/1995 Dekretuan, baina, gero, murriztu egin zen, 2006ko uztailaren 18ko Ebazpenean ageri den eran (P.15 planoak).

Dekretuaren lehen atala deskripziozko eranskin bat da, bigarren atalean araubideari eta babes-maileri buruzko artikulua dago eta, azken atalean, oinarriko babes, babes ertaina eta babes berezia behar duten elementuen zerrenda ageri da.

Dekretuaren xedapen iragankorren arabera, udalerraren planigintza ezarritako babes-araubidera moldatu eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren aldeko txostena jaso artean, monumentu-multzoaren mugen barruko esku-hartzeak Bizkaiko Foru Aldundiaren baime naz egin beharko dira.

2.2. Relación de especies caducifolias, aclimatadas, de crecimiento medio.

2.3. Relación de especies caducifolias, aclimatadas, de crecimiento rápido.

2.4. Relación de especies caducifolias, aclimatadas, de crecimiento rápido.

3. Relación de especies peremnes, autóctonas

3.1. Relación de especies peremnes, autóctonas, de crecimiento lento.

4. Relación de especies caducifolias, autóctonas, de crecimiento medio.

5. Relación de especies arbustivas, autóctonas.

ANEXO II

CONTENIDOS MÍNIMOS QUE DEBE DESARROLLAR EL PROYECTO DE JARDINERÍA

Los Proyectos de Jardinería han de ser supervisados y aprobados desde el Ayuntamiento por los Servicios Técnicos correspondientes, de tal modo que su contenido mínimo va a ser el siguiente:

1. Memoria que incluya:

— Configuración del espacio ajardinado.

— Descripción general de las instalaciones y sus elementos.

— Criterios generales de diseño.

— Descripción de las especies vegetales utilizadas.

— Motivación bioclimática en la elección de las especies para el espacio ajardinado

— Justificación de los parámetros especificados.

— Sistemas de riego y mantenimiento.

2. Planos, incluyendo el sistema de captación y sudimensionado.

3. Presupuesto del jardín y de las instalaciones.

4. Anejo de Mantenimiento: El anejo de manteniendo, ha de contemplar como mínimo un período de 2 años.

En el anejo se especificarán los siguientes puntos:

— Labores de Conservación: Tanto de las Plantaciones, Sistemas de Riego e Iluminación, Circulaciones y Mobiliario Urbano.

— Labores de Reposición-Labores de Poda y Siega.

— Cuadros de Frecuencias de las Operaciones.

ANEXO IV

ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

1. ASPECTOS ARQUEOLÓGICOS, ARQUITECTÓNICOS Y CULTURALES

Artículo 1.—Casco histórico de Otxandio. Calificación de conjunto monumental

Comprende la delimitación señalada en el Decreto 508/1995 de 5 de diciembre de calificación del Casco Histórico de Otxandio, publicado en el «B.O.P.» el jueves 4 de enero de 1996, posteriormente reducida según Resolución de 18 de julio de 2006 (Plano P.15).

Consta de un primer anexo descriptivo, un articulado normativo sobre el régimen y los niveles de protección y un último capítulo de listado según Protecciones Básica, Media y Especial.

Según prescribe la disposición transitoria del Decreto, mientras no se produzca la adaptación del planeamiento municipal al régimen de Protección establecido y sea informado favorablemente por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, las intervenciones que deben realizarse sobre el área afectada por la delimitación del Conjunto Monumental, quedan sujetas a la autorización de la Diputación Foral de Bizkaia.

«Monumentu-multzoa» kalifikazioaren arabera eman beharreko babes-moten zerrenda**Babes berezia :**

- Santa Maria Eliza: Gune historikoa.
- Udaletxea: Gune historikoa.
- Bolatoki: Gune historikoa.

Babes ertaina:

- Uribarrena kalea, 22: Gune historikoa.
- Plaza Nagusia, 2.: Gune historikoa.
- Uribarrena kaleko guruztokia: Gune historikoa.
- Frontoia: Gune historikoa.
- Behe-solairuko igarobide estaliak, kantoi modukoak: Gune historikoa.

Oinarrizko babesa::

- Uribarrena kalea, 1, 3, 24 eta 26; eta 4, 6, 12, 14, 16 eta 18 zenbakietako behe-solairuak: Gune historikoa.
- Arrabal Kalea, 2 eta 8: Gune historikoa.
- Plaza Nagusia, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13 eta 20 eta 15.eko fatxada-aurpegia: Gune historikoa.
- Artekale, 2, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 39 eta 5, 6, 7, 8, 10, 19, 21 eta 41.eko behe-solairuak Urigoena Kalea 5, 10, 12, 14, 20 eta 22 eta 8 eta 13.eko behe-solairuak.

Eraikin desagokien edo inguruarekin bat ez datozen elementuen zerrenda

Uribarrena kalea, 5 – 7, 32 bis eta 34, bai eta 4, 6, 8 – 12, 14, 24.eko atzealdean okupazioak ere.

Arrabal kalea, 5, 6 eta 7, bai eta zenbaki bikoiti guztietako hegalgorputz beteak ere.

Plaza Nagusia, 15; Elikoste kalea, 1; 5.eko begiratokia; 10.eko begiratokia eta fatxada-tratamendua; 5.eko eta 7 – 9 eraikineko atzeko okupazioak.

Artekale, 5 eta 20; 17 eta 35.eko fatxada-tratamendua; 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 21, 23, 25, 27 eta 31.eko hegalgorputz beteak; 35 eta 37.eko atzealdean handiagotzea.

Harakin kalea, 9 eta 15; 1, 7 eta 11.eko hegalgorputz beteak; eta 11.eko fatxada-tratamendua.

Urigoena kalea, 4-6, 16 eta 18; 6 bis orubearen okupazioa; 1 eta 12.eko hegalgorputz beteak; 8.eko atzealdeko jasadura.

2. artikulua.—Historia- eta arkitektura-ondarea

Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren barneko Kultura Ondarearen Zuzendaritzak kultura-ondareko ondasunen zerrenda eman du, bi alorretan banatuta:

1. Arkitektura interesgarriko kultura-ondasunak.
2. Arkeologia interesgarriko eremuak. Nabarmendu behar da ondasun batzuk bi zerrendetan egon daitezkeela, eta, beraz, bi babes-araubideen menpe egon.

Otxandioko udalerriko kultura-intereseko ondasun higiezin zerrenda 1.1. atalean dator, une honetan legearen babesa duten elementuen artean.

1.2. atalean, kultura-ondarearen balorazio sektorialaren azterketak egin ondoren Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak (monumentu kalifikatu eta inbentariatuak) aurreikusitako mekanismoen bitartez legez babesteko proposamen bat duten elementuak datoz.

1.3. atalean datozen elementuek eskualdean eta/edo herrian interes handia pizten duten kultura-balioak dituzte; dena den, ez dituzte monumentu izendatzeko bezainbeste balio biltzen. Beraz, herri-intereseko ondasuntzat jotzen dira, eta hirigintza-dokumentuaren katalogoaren bidez bakarrik babestu behar dira.

Listados de protección según calificación de Conjunto Monumental**Protección Especial:**

- Iglesia de Santa María: Casco Histórico.
- Udaletxea: Casco Histórico.
- Bolatoki: Casco Histórico.

Protección Media:

- Uribarrena Kalea n.º 22: Casco Histórico.
- Nagusia Enparantza n.º 2: Casco Histórico.
- Cruz de término en Uribarrena Kalea: Casco Histórico.
- Frontón: Casco Histórico.
- Pasos cubiertos de planta baja a modo de cantón: Casco Histórico.

Protección Básica:

- Uribarrena kalea n.º 1, 3, 24 y 26; Planta Baja, en los n.ºs 4, 6, 12, 14, 16 y 18: Casco Histórico.
- Arrabal Kalea n.º 2, 8: Casco Histórico.
- Nagusia Enparantza n.ºs 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 20 y frente de fachada del n.º15: Casco Histórico.
- Artekale n.ºs 2, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 39 y Plantas bajas de los n.ºs 5, 6, 7, 8, 10, 19, 21, 41, Urigoena Kalea n.º 5, 10, 12, 14, 20 22 y Planta Baja de Los n.ºs 8, 13

Listado de edificios no adecuados o elementos discordantes

Uribarrena Kelea n.ºs 5 – 7, 32 bis, 34 y ocupaciones traseras de los n.ºs 4, 6, 8 – 12, 14 y 24.

Arrabal Kalea n.ºs. 5, 6 y 7, así como los cuerpos volados macizos que existen en todos los n.ºs pares.

Nagusia Enparantza n.º 15. Elikoste Kalea n.º 1; mirador del n.º 5; mirador y tratamiento de fachadas del n.º 10; ocupaciones traseras de los n.ºs 5 y 7 – 9.

Artekale n.ºs 5, 20, tratamiento de fachadas de los n.ºs 17 y 35; cuerpos volados macizos en n.ºs 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 21, 23, 25, 27 y 31; Ampliación en traseras de los n.ºs 35 y 37.

Carnicería n.ºs 9 y 15, Cuerpos volados macizos en n.ºs 1, 7 y 11; así como tratamiento de fachadas en n.º 11.

Urigoena Kalea n.ºs 4-6, 16, 18, ocupaciones de solar n.º 6 bis; cuerpos volados macizos en n.ºs 1, y 12; levante en trasera del n.º 8.

Artículo 2.—Patrimonio histórico-arquitectónico

La Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, establece la relación de Bienes de Patrimonio Cultural, desglosada en dos áreas:

1. Bienes culturales con interés desde el punto de vista de la arquitectura.
2. Zonas de interés arqueológico. Se hace notar como algunos bienes pueden incluirse en ambas relaciones, estando por los mismos sujetos a ambos regímenes de protección.

La relación de los bienes inmuebles de interés cultural del municipio de Otxandio, se recogen en el apartado 1.1. como los elementos que gozan en este momento de protección legal.

En el apartado 1.2. se recogen los elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (Monumentos Calificados e Inventariados).

En el apartado 1.3. se incluyen aquellos elementos con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados Monumentos y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.

Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren lana da 1.2. eta 1.3. ataletan jasotako higiezinari zer eratako babes juridikoa eman behar zaien erabakitzea; EAEko Monumentu (kalifikatu eta inbentariatuak) izendatzeko proposatzen direnak eta kultura-balio argia izan arren udalaren babeserako proposatzen direnak bereizten ditu.

1.1. Euskal Autonomia Erkidegoak monumentu izendatu dituen edo horretarako bidean jarri dituen ondasun higiezinak.

Une honetan legearen babesa duten «monumentu» kategoriariako elementuak (Otxandioko Gune Historikoa, «E.H.A.A.», 1996/01/04).

1.2. Euskal Autonomia Erkidegoari monumentu izendatzeko proposatu zaizkion ondasun higiezinak.

Izena	Auzoa
52. Etxeberri baserria	«Limitadua»
9- Vulcano enpresaren iturria	Gune historikoa
30, Iturria	Gune historikoa
34. San Martin Ermita	San Martin Azpikue
12. Abad eta Padua Santuen Ermita	San Antonio

1.3. Udalari babesteko proposatutako ondasun higiezin zerrenda.

Herri-intereseko ondasuntzat jotzen dira, eta hirigintza-dokumentuaren katalogoaren bitartez bakarrik babestu behar dira.

Izena	Auzoa
15. Artekale, 9	Hirigunea
82. Artekale, 17	Hirigunea
20. Artekale, 21	Hirigunea
24. Artekale, 35	Hirigunea
83. Artekale, 37	Hirigunea
31. Andikona plaza, 2-3	Hirigunea
26. Harategi kaleko 9.eko etxea (zenbaki berria: 7)	Hirigunea
27. San Agustín 1-3.eko etxea	Hirigunea
29. Harategi kaleko 2.eko etxea	Hirigunea
53. Udaletxe kalea zk./g., baserria	Hirigunea
40. Ospitale zaharra	Hirigunea
41. Udaletxe 4.eko etxea	Hirigunea
39. Omega 28-29.eko etxea	Hirigunea
50. Mekoletako iturria	Mekoleta
28. San Roke Ermita	Andikona
2: Erremedioetako Andre Maria Ermita	Elizabarri
51. Kortazarrena baserria	«Limitadua»
47. Omegako zubia	San Antonio
49. 4. zubia	
46. 1. zubia	

(ikus «P.17 Arkitektura- eta arkeologia-ondarea» planoan).

1.4. Udalaren oinarritzko babesa duten eraikinak (C.B.): Kultura Ondarearen Zuzendaritzak katalogatutako ondasun higiezin zerrenda osatzeko, «Udalaren oinarritzko babes»eko eraikintzat proposatzen dira idazle-taldeak eta Otxandioko Udalak Otxandioko ondare eraikiaren zati interesgarritzat jotzen dituzten beste elementu batzuk.

«Udalaren oinarritzko babesa» duen eraikin-multzo hau «P.17. Arkitektura- eta Arkeologia Ondarea» planoan dator irudikatuta, kolore urdinez eta O.B. epigrafearen azpian.

Hirigunearen barnean dauden baserri batzuk, Mekoleta auzoko eraikin ia denak eta Andaparaluzetako asko sartu dira kategoriora honetan.

Katalogatzeko irizpide protekzionista erabili da oraingoz, azterlan gehiago eta behin betiko katalogoa egin artean.

3. artikulua.—Historia- eta arkeologia-ondarea

1. Euskal Ondarearen Inbentario Orokorrean «monumentu-multzoa» kategoriarean jasotako arkeologia-eremuak dira.

Otxandion, Gune Historikoko arkeologia-eremua Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean dago, «monumentu-multzoa» kategorian, Kultura Sailburuaren 1994ko irailaren 9ko AGINDUARI esker (1994ko urriaren 11an argitaratua, «E.H.A.A.»ren 194. alean).

La Dirección de Patrimonio Cultural trabaja en el tipo de protección jurídica a otorgar a los inmuebles que se recogen en el apartado 1.2. y 1.3. diferenciando los que están propuestos para ser declarados Monumentos de Euskadi (calificados e inventariados) de aquellos que, a pesar de mantener un indudable valor cultural, se proponen para su protección local/municipal.

1.1. Bienes inmuebles declarados o incoados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Elementos que gozan en este momento de protección legal con la categoría de Monumento, Casco histórico de Otxandio «B.O.P.V.» 04/01/1996

1.2. Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumento por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Denominación	Barrio
52. Caserío Etxeberri	El Limitado
9- Fuente de Vulcano	Casco Histórico
30, Fuente	Casco Histórico
34. Ermita San Martín	San Martín Azpikue
12. Ermita de los Santos Antonio Abad y de Padua	San Antonio

1.3. Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal.

Se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente a través del Catálogo del documento urbanístico.

Denominación	Barrio
15. Artekale 9.	Casco Urbano
82. Artekale 17	Casco urbano
20. Artekale 21	Casco Urbano
24. Artekale 35	Casco Urbano
83. Artekale 37	Casco Urbano
31. Plaza Audikona 2-3	Casco Urbano
26. Casa Carnicería, 9 (nueva numeración 7)	Casco Urbano
27. Casa San Agustín 1-3	Casco Urbano
29. Casa Carnicería 2	Casco Urbano
53. Caserío Udaletxe Kales s/n	Casco Urbano
40. Antiguo Ospital	Casco Urbano
41. Casa Udaletxe 4	Casco Urbano
39. Casa Omega 28-29	Casco Urbano
50. Fuente de Mekoleta	Mekoleta
28. Ermita de San Roque	Andikona
2: Ermita de Ntra Sra de los Remedios	Elizabarri
51. Caserío Kortazarrena	El Limitado
47. Puente Omega	San Antonio
49. Puente n.º 4	
46. Puente n.º 1	

(Ver plano P.17. Patrimonio Arquitectónico – Arqueológico)

1.4. Edificios de protección básica municipal (C.B.): Complementando la relación de bienes inmuebles catalogados por la Dirección de Patrimonio Cultural, se proponen como edificios de «Protección Básica Municipal», algunos otros elementos que a juicio del equipo redactor y Ayuntamiento de Otxandio constituyen una parte interesante del patrimonio edificado de Otxandio.

Este conjunto de edificios de «Protección Básica Municipal», se refleja en el plano P.17 con el título «Patrimonio Arquitectónico Arqueológico», designado en color azul con el epígrafe P.B.

Algunos caseríos integrados en el Casco Urbano y prácticamente todas las edificaciones del B.º de Mekoleta así como varias del B.º de Andaparaluceta, han sido incluidos.

El criterio de catalogación ha sido proteccionista, en espera de próximos estudios y elaboración del catálogo definitivo.

Artículo 3.—Patrimonio histórico arqueológico

1. Zonas Arqueológicas inscritas en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la categoría de Conjunto Monumental.

En Otxandio, la zona Arqueológica del Casco Histórico se encuentra inscrita en el Inventario General de Patrimonio Cultural vasco con la categoría de Conjunto Monumental, inclusión llevada a cabo mediante Orden de 9 de Septiembre de 1.994, de la Consejera de Cultura, publicada en el «B.O.P.V.» n.º 194 de 11 de octubre de 1994.

Izendapen horren ondorioz, eremu hori, aldizkari horretan aipatzen diren mugekin, Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan aurreikusitako babes-araubidearen menpe dago.

«Zermugatutako arkeologi alde edo ondasunetan eta zerrendatutakoetan eragina izanezko edozein eratako lanen ondorioz arkeologi-iharduna beharrezko izan dadinetan, suztazaileak, dagokion Foru-Aldundiari, lan horiek egiteratu baino lehen onartzeko, dagokion arkeologi egitasmoa aurkeztu beharko dio...»

Lehen aipatutako guztia dela eta, proiektua Bizkaiko Foru Aldundiaren Kultura Sailari igorri beharko zaio, hark obrak egikaritzeko lizentzia eman baino lehen baimendu dezan egin beharreko arkeologia-proiektua.

2. Ustezko arkeologia-eremuak: Kultura Sailburuordearen Ebazpenaren bidez izendatu dira ustezko arkeologia-eremuak. Zerrenda batean eman dira, eta bakoitzaren mugak kode alfabetikoen bidez zehaztu dira.

Haiek behar bezala identifikatzeko eta E kodeari lotutakoak mugarrizatzeko, P.17 plano gehitu da, orain arte identifikatu den Otxandioko udalerrriaren arkeologia-ondare osoaren berri ematen duena.

Adierazpenak berak dioenaren arabera, ondarean eragina izan dezakeen edozein obra-proiektu egin baino lehen azterlan bat egin behar da, eta Bizkaiko Foru Aldundiaren Kultura Sailak azterlan horren arabera erabakiko du arkeologia-proiektu baten beharrik ba ote den obra horiei ekin aurretik.

Izena	Auzoa	Data
Gune historikoa	Hirigunea	1994/09/09ko Agindua, «E.H.A.A.» 194. alea, 94/10/11

Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearen 1997ko maiatzaren 5eko Ebazpena («E.H.A.A.» 109. alea, 1997ko ekainaren 10ekoa) baliatu da ustezko arkeologia-eremuak izendatzeko.

- Garai-Gordobil inguruko burdinolak (D).
- Mekoletako errota eta burdinola (D).
- San Roke Ermita (A).
- Bolumako errota (ageriko egiturarik gabea) (E).
- Mañurta/Mainerrota inguruko errota (D).
- San Martin Ermita (A).
- Erremedioetako Andre Maria Ermita (A).
- Morgaolako errota eta burdinola (ageriko egiturarik gabeak) (E).

(ikus «P.17 Arkitektura- eta arkeologia-ondarea» plano).

Edozein obra egitean material arkeologiko edo aztarnategi ezezagunak aurkituz gero, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legearen 48. artikuluan ebatzitaokaren arabera jokatu beharko da.

Kasu bakoitzean ezarri beharreko babes-neurriak Euskal Kultur Ondareari buruzko Legean ageri dira.

2. BABESARI BURUZKO ARAUDIA

4. artikulua.—Babespeko ondasun higiezinak

1. Babes berezia

Monumentutzat kalifikatutako ondasun higieziei «babes berezia» esleitzen zaie. Horrek esan nahi du kultura-ondasunen xedapen partikularrekin bat datozen esku-hartzeak egin ahal izango zaizkiela, eta, betiere, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailak baimena ematen badu.

1. Maila honetan sartutako eraikinetan, babesa erabatekoa da, eta berritzeko lanak egin ahal izango zaizkien arren, inolaz ere ezin da egin diseinu edo asmakuntza berriko ekarpenik.

Resultado de esta declaración, esta área, con los límites que se señalan en el citado Boletín, se encuentra sujeta al régimen de protección previsto por la Ley de Patrimonio Cultural 7/1990 en su artículo 45.5, es decir:

«En los casos en los que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o bienes arqueológicos calificados y a los inventariados, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente para su aprobación previa a la ejecución de aquellas»

Por todo lo señalado con anterioridad, este proyecto deberá ser remitido al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia para que éste autorice el proyecto arqueológico a llevar a cabo, previo a la concesión de la licencia para ejecutar las obras.

2. Zonas de Presunción Arqueológica: Se ha llevado a cabo la declaración de Zonas de Presunción Arqueológica mediante Resolución del Viceconsejero de Cultura, en la que se especifica la relación de aquellas zonas que han sido objeto de tal declaración, y mediante claves alfabéticas, la delimitación de cada una de ellas.

Para la correcta identificación de éstas, así como para la delimitación de aquellas asociadas a la clave E, se incluye el plano P.17, en el que se representa todo el Patrimonio Arqueológico conocido hasta la fecha en el término municipal de Otxandío.

De acuerdo a lo que se señala en la propia declaración, deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarlas, en base al cual el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas.

Denominación	Barrio	Fecha
Casco Histórico	Casco Urbano	Orden del 9/9/94, «B.O.P.V.» n.º 194, 11/10/94

La declaración de Zonas de Presunción Arqueológica se ha llevado a cabo mediante Resolución del Viceconsejero de Cultura de 5 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes («B.O.P.V.» n.º 109 de 10 de junio de 1997).

- Ferrerías de Garai-Gordobil (D).
- Molino-Ferrería de Mekoleta (D).
- Ermita de San Roque (A).
- Molino de Boluma (sin estructuras visibles) (E).
- Molino de Mañarrota/Manurta (D).
- Ermita de San Martín (A).
- Ermita de Nuestra Sra de los Remedios (A).
- Molino-Ferrería de Morgaola (sin estructuras visibles) (E).

(Ver plano P.17 Patrimonio Arquitectónico-Arqueológico).

En el supuesto de que se detecten materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos en el transcurso de cualquier tipo de obras, habrá que actuar de acuerdo a lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

Las medidas de protección que en cada caso se establecen son las recogidas en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN

Artículo 4.—Bienes inmuebles de protección

1. Protección Especial

En los Bienes Inmuebles Monumentales calificados, se establece la «Protección Especial» 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.

1. En los edificios incluidos en este nivel, la protección es total y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen, en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinversión o nuevo diseño.

2. Muga bat errespetatu beharko dute: ezin izango dira eraitsi, ez eraikin osoa, ez zati bat, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritako baldintzetan izan ezean.

3. Eraikin hauetan eragina izango duten obretan, higiezinaren bolumen-ezaugarri eta lerrokadura oinarritzko eutsi egin beharko zaie, eta irizpide hori nagusituko da hirigintza-araudi aplikagarriak beste zerbait adierazten badu.

4. Higiezin horiek erabiltzen direnean, behar bezala kontserbatuko direla bermatu beharko da, eta Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen III. tituluan jasotako zehaztapenek diotena beti beteko da eta inoiz ez da kontrakoa egingo.

- 1) Hondatutako zatien itxura arkitektonikoa zaharberritu eta lehengoratu egingo da, honela:
 - Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberrituz.
 - Barruko espazioak zaharberrituz.
 - Eroritako edo botatako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikuntza filologikoa eginez.
 - Eraikin-unitatea osatzen duten lur eraikien (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera kontserbatuz edo berrezarrituz.
- 2) Eraikina finkatu egingo da, zati berreskurazekin ordeztuz, baina egiturazko elementu hauen posizioa edo kuota aldatu gabe, betiere:
 - Begiratokiak.
 - Kanpoko eta barruko sostenguko hormak.
 - Forjatuak eta gangak.
 - Eskailerak.
 Estalkia (berezko estaltze-materiala berrezarrituta).
- 3) Kendu egingo dira eranskin itsusgarriak eta obra berriak, interesik gabekoak badira edo eraikuntzaren, eraikin-unitatearen edo inguruaren berezko ezaugarri arkitektonikoekin kontraste itsusia egiten badute.
- 4) Oinarritzko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak ezarriko dira, lehen adierazitakoa beteta betiere.
- 5) Batzuetan, gerta liteke araubide honen babespeko eraikinak behar bezala babestuta ez geratzea; Eusko Jaurlaritzaren erakunde eskumendunak xedatutakoa bete beharko da salbuespeneko kasu horietan.

2. Babes ertaina

«Euskadiko monumentu» izendatzeko proposatutako ondasun higiezinetan (kalifikatuak edo inbentariatuak), eta, dagozkien espedientei hasiera eman artean, «babes ertaina» ezartzen da. 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legean adierazten diren artean, Eusko Jaurlaritzaren Kultura eta Turismo Sailak baimendutakoak egin ahal izango dira, eta zaharberritze zientifikorako eta zaharberritze kontserbatzailerako esku-hartzeak egitea gomendatzen da; Ondare Urbanizatu eta Eraikia Zaharberritzeko Jarduera Babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean (Zaharberritzeko esku-hartzeak) zehazten dira esku-hartze horiek.

1. Eraikin horiek osorik edo haien zati bat eraistea debekatuta dago, 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan jasotako baldintzetan izan ezean; eta, eraispena aurrera eramaten bada, lehengo eraikina berriz jarri beharko da nahitaez.

2. Halako eraikin batean eragina izango duen obra bat egin artean, eutsi egin beharko zaie haren konfigurazio bolumetrikoiari nahiz lerrokadurei; irizpide hori nagusituko da hirigintza-araudi aplikagarriaren aurrean.

3. Higiezin horiek erabiltzen direnean, behar bezala kontserbatuko direla bermatu beharko da, Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen III. tituluan jasotako zehaztapenek diotena inoiz hautsi gabe.

2. Estarán a la limitación de no poder ser derribados, ni total, ni parcialmente; salvo en los términos establecidos por el artículo 36 de la Ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco.

3. En toda obra que afecte a estos edificios, se deberán mantener las características volumétricas y alineaciones básicas del inmueble; las cuales prevalecerán sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.

4. El uso a que se destinen estos inmuebles deberán garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, contradecir las especificaciones del Título III de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

- 1) La restauración del aspecto arquitectónico y el establecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
 - La restauración de las fachadas internas o externas.
 - La restauración de espacios internos.
 - La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
 - La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertos o jardines.
- 2) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cuota de los siguientes elementos estructurales:
 - Miradores.
 - Muros portantes externos e internos.
 - Forjados y bóvedas.
 - Escaleras.
 Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.
- 3) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- 4) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.
- 5) En aquellos casos excepcionales en que la aplicación del presente Régimen de Protección, para los edificios de esta categoría no garantice totalmente la adecuada protección de los mismos, se estará a lo que, a tal efecto, disponga el órgano competente del Gobierno Vasco.

2. Protección Media

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, se establece la «Protección Media». 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 I «Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

1. Queda prohibido el derribo total o parcial de estos edificios; salvo en los términos del artículo 36 de la Ley 7/1.990 de 3 de julio sobre Patrimonio Cultural Vasco, en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

2. En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberán mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones; prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.

3. El uso a que se destinen estos inmuebles, deberá garantizar su conservación sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

4. Kategoria honetako higiezin eta elementuetarako baimentzen diren esku-hartzeek balio bat emango diete higiezinaren tipologiaren eta egituraren ezaugarri formalei, eta eraikina erabat lehengoratzeko aukera emango dute. Irizpide hauen arabera egingo dira lehengoratzeko lan horiek:

- Itxura arkitektonikoari balio bat ematearren, jatorrizko balioak berrezarriko dira, honela:
 - Kanpoko edo barneko fatxadak zaharberrituz; aldaketa parzialak egitea ere onartuko da, konposizioaren batasunari erasaten ez dioten bitartean eta balio estilistiko bereziko elementuak beren horretan uzten diren bitartean.
 - Barnealdeko espazioak zaharberrituz, baldin eta garrantzi arkitektoniko edo kultural nabarmeneko elementuak badira.

3. Oinarrizko babesa

Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailak udal-babespekotzat inbentariatuak ondasun higiezinak «oinarrizko babesa» dute. 317/2002 Dekretuaren arabera, «Erreforma» kategoriaren barruan, Bizkaiko Foru Aldundiaren Kultura Sailaren txostena lortu ondoren, eraikinaren bolumentria, kanpoko itxura eta oinarrizko egitura- eta tipologia-banaketa errespetatzen duten eta egituraren material generikoari eusten dioten obrak baimenduko dira. Sendotzeko eta/edo kontserbatzeko eta apaintzeko esku-hartzeak hartuko dira erreferentziatzat; ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babes-tuei buruzko 317/2002 dekretuaren 1. Eranskinean («Birgaitzeko esku-hartzeak») datoz esku-hartze horien definizioak. Dena den, zaharberritzeko esku-hartzeak eta goragoko babes-maila duten esku-hartzeak ere egin ahal izango dira.

Eraikin hauek ezin izango dira oso-osorik eraitsi.

Alderdi arkitektoniko garrantzitsuak eta tradizionalak berreskuratze aldera, hobetze- eta birgaitze-obrak egin ahal izango dira, baldintza hauetan:

a) Edozein birgaitze-lanek berekin dakar eranskin itsusgarri guztiak eta jatorrizkoak ez diren material guztiak (arotzeria, estaldura, etab.) kentzea.

Udalak birgaitze-lanak leialtasunez burutzen direla ziurtatzeko behar dituen kontu guztiak eskatuko ditu: jasotzeak, argazkiak, etab.

b) Birgaitze-lanak abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan baimentzen diren baldintzetan egin beharko dira, eta A, B eta C kategorietako kontserbazioko zaharberritzerako esku-hartzeak eskatzen duten sakontasunean egin ahal izango dira.

Aipatutako esku-hartze horiek gainera, eraikuntza berrizatzeko beste edozein esku-hartze ere egin ahal izango da, Bizkaiko Foru Aldundiaren aldeko txostena izanda eta eraikinaren bolumentria, kanpoko itxura eta oinarrizko tipologia- eta egitura-banaketa errespetatuta, betiere.

Jatorrizko fatxada lehengoratzeko lanak: baoak aldatzen dituzten obra txikiak egin ahal izango dira, eta beste bao batzuk ere ireki ahal izango dira, baldin eta konposizio orokorra eraldatzen ez badute.

Estalkia konpontzeko obrak: Galpieroak, habeak eta egiturazko beste elementu batzuk ordeztu daitezke, baina jatorrizko forma eta materialak aldatu gabe.

Eraikinaren edozein elementu iragazgaitzeko obrak.

Fatxadako arotzeriak, hegalak, balkoiak, begiratokiak, erlaitzak eta atek ordeztzeko obrak: jatorrizko materialen eta diseinuaren antzekoak erabili beharko dira.

Barneko obrak: eraikinaren banaketari eragiten diotenak barne. Zoladurak egin eta konpontzeko obrak, barruko arotzeria-lanak, iturgintza-lanak, berogailua, higiene eta osasunerako instalazio teknologikoak.

Eraikinaren higiene eta osasunerako baldintzak hobetzeko izan arren ingurumen- eta/edo tipologia-balioei eragiten ez dien eta aurreko paragrafoetan aipatutakoak bezain garrantzitsuak den beste edozein obra.

4. Las intervenciones autorizadas para los inmuebles y elementos incluidos en la presente categoría, poniendo en valor las características formales tipológicas y estructurales del inmueble permitirán la total recuperación de la construcción, realizándose en función de los siguientes criterios:

- La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
 - La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
 - La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

3. Protección Básica

En los Bienes Inmuebles Inventariados por el Dpt.º de Cultura del Gobierno Vasco como de Protección Municipal se establece la «Protección Básica». Dentro de la categoría de Reforma según el Decreto 317/2002 se autorizarán previo informe de Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia, las obras que respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución estructural y tipológica básica, con mantenimiento de material genérico de la estructura, tomando como referencia las categorías de intervención denominadas consolidación y y/o conservación y ornato, tal y como se definen en el anexo i «intervenciones de rehabilitación» contenidas en el decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, siendo también posibles las intervenciones de restauración, además de las incluidas en los niveles superiores de protección.

Estos edificios no podrán ser totalmente derribados.

Con la finalidad de recuperar los aspectos arquitectónicos relevantes y tradicionales, podrán realizarse obras de mejora y rehabilitación en las siguientes condiciones:

a) 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.

b) 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 Bizkaia, y se respeten su volumetría, la imagen exterior, y la distribución tipológica y estructural básica.

Recuperación de la fachada original, permitiéndose pequeñas obras de modificación de los huecos, incluso la apertura de nuevos huecos, cuando no alteren la composición general.

Obras de reparación de la cubierta, pudiendo ser sustituidos los cabios, vigas u otros elementos estructurales, pero debiendo mantener la forma y los materiales originales.

Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos, de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los originales.

Obras interiores, incluso afectando a la distribución del edificio. Ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción, instalaciones tecnológicas e higiénico – sanitarias.

Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las citadas en los epígrafes anteriores y que estando encaminada a la mejora de las condiciones higiénico – sanitarias del edificio no afecte a sus valores ambientales y/o tipológicas.

Egoera txarrean dauden egiturazko elementuak kendu eta beste batzuk jartzea, material berekoak (zurezkoak), eta egituraren eta zimenduen konposizioan egonkortasuna eta segurtasuna aragotzeko egiten diren eragiketak. Mehelinen egiturazko atariak eta fatxadaren txarrantzatzeak birgaitzeko, hormigoi armatua erabili ahal izango da. Salbuespen gisa, fatxadaren eta aldameneko eraikinen egituraren segurtasuna arriskuan jartzen bada, fatxadaren zati baten eraispén partziala onartu ahal izango da, erabat bermatzen bada ordeztuko dela.

Eranskin itsusgarriak, interesik gabeko obra berriak edo eraikitzearen, eraikin-unitatearen edo inguruaren berezko ezaugarri arkitektonikoekin kontraste itsusia egiten dutenak kendu egingo dira.

Birgaitzeko esku-hartze batek eraikin osoa hartzen badu, agindu ahal izango da eranskin itsusgarri guztiak kentzeko. Estalki osoa (egitura barne) edo fatxada osoa birgaitzen bada, kalteak jasan dituzten eranskin itsusgarriak kenduko dira.

c) Babes-neurri osagarritzat ezarri da higiezin horien aurriegoera 1990eko uztailearen 3ko Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan aurreikusitako baldintzetan arautuko dela.

Eraikin bat aurri-zorian badago eta bitarteko arruntak erabiliz birgaitzea teknikoki ezinezkoa bada, udal-teknikariak txostena egingo du, eta, orduan, eraispén partziala baimenduko da. Baldintza hauek bete beharko dira horretarako:

- Segurtasun-baldintzak ziurtatzeko ezinbestean eraitsi behar diren eraikuntza-elementuak baino ez dira eraitsiko.
- Zenbakiak ipini beharko zaizkie fatxadako harlanduei eta elementuei, gero berriz eraiki ahal izateko.
- Aldez aurretik, eraikinaren plano xehatuen jasotzea egin beharko da.
- Eraispénaren ondoren libre geratzen den orube hori eraikin eraitsia berriz eraikitzeko bakarrik erabili ahal izango da.

4. Udalaren oinarrizko babes (C.B.)

Gune Historikoaren esparrutik kanpo «udalaren oinarrizko babes»erako (C.B.) proposatutako eraikinak. Aurreko atalean adierazitako babes-araubide bera proposatu da eraikin hauetarako, salbuespen batekin: Foru Aldundiaren Kultura Sailak ez du aginduko informazioa alde aurretik izapidetzeko.

Era berean, lur urbanizaezinean dauden eta bizitegi-erabilera duten kategoria honetako eraikin babestuei banaketa aldatu ahal izango zaie, eta bi (2) etxebizitza izan ahalko dituzte, gehienez. Baldintza hauek bete beharko dituzte, hala ere:

a) Banaketatik ateratzen diren etxebizitza berriek, gutxienez, 100 m² erabilgarri izan beharko dituzte, eremu komunak (karrera eta eskailerak) albo batera utzita.

Eraikin bakoitzeko bi etxebizitza izango dira, gehienez.

1,50 metroko altuera librean iristen diren teilatupeko espazioak ere kontatuko dira.

b) Eraikin hauek birgaitzeko erabiltzen diren eraikuntza-irizpide guztiak errespetatu egingo dituzte Otxandiko udalerriko eremu bakoitzerako baldintza estetiko orokor eta zehatzak, eta handiagotzeko lanak ere egin ahal izango dira, eremuaren araudi espezifikoko araberako dagozkien eraikuntza-parametroen barruan, betiere.

Eraikinaren banaketa berriak ezin izango du dagokion partzelaren banaketa ekarri.

c) Etxebizitza bati gehitutako eraikinak jatorrizkoak badira edo jatorrizko bolumetria badute, eta gehigarri itsusgarriak ez izatekotan, berrerrabili ahal izango dira bizitegitarako.

5. artikulua.—Arkeologia-eremuak

Inbentariatutako eremuetan, Gune Historikoko arkeologia-eremuetan edo haietatik kanpo eragina izan dezakeen edozein obra hasterako, Bizkaiko Foru Aldundiak erabakiko du arkeologia-proiektu bat idatzi beharrik baden ala ez.

Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros de idéntico material (madera) y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad. Los pórticos estructurales de las medianeras y los arriostramientos de las fachadas, podrán rehabilitarse en hormigón armado. Excepcionalmente, en los casos que la seguridad estructural de la fachada y de los edificios colindantes quede comprometida, y siempre que resulte plenamente garantizada su restitución, se podrá tolerar el derribo parcial de alguna parte de la fachada.

La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

La eliminación de todos los añadidos degradantes, serán exigibles en intervenciones de rehabilitación que abarquen la totalidad del edificio. Cuando se rehabilite la totalidad de la cubierta incluida la estructura, o la totalidad de una fachada completa, se eliminarán los añadidos degradantes que resulten afectados.

c) Como medida complementaria de protección se establece que la situación de ruina de estos inmuebles se regule en los términos previstos en el art.36 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

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:

- Solo serán derribados los elementos constructivos imprescindibles para asegurar las debidas condiciones de seguridad.
- Deberán numerarse los sillares y elementos de fachada, de manera que permitan su reconstrucción.
- Deberá realizarse un levantamiento previo de planos detallados del edificio.
- La parte libre del solar resultante del derribo solo podrá ser utilizada para la reconstrucción del edificio derribado.

4. Protección Básica Municipal C.B.

Edificios propuestos de «Protección Básica Municipal» C.B. fuera del ámbito del Casco Histórico. Para estos edificios se propone el mismo régimen de protección que el señalado en el apartado anterior con la salvedad de no exigirse el trámite previo de información, por parte del Departamento de Cultura de la Diputación Foral.

De igual modo los edificios protegidos de esta categoría con uso residencial emplazados en Suelo no Urbanizable podrán redistribuirse hasta contener un máximo de dos (2) viviendas, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Las nuevas viviendas resultantes no podrán ser inferiores a 100,00 m² útiles (excluidas zonas comunes de portal y escaleras).

El número de viviendas por edificio no será mayor de dos unidades.

Computarán los espacios bajo cubierta hasta una altura libre de 1,50 m.

b) Todos los criterios constructivos adoptados en la rehabilitación de estos edificios, respetarán las condiciones estéticas generales o particulares para cada zona del municipio de Otxandio, admitiéndose ampliaciones dentro del cumplimiento de los parámetros edificatorios que le correspondan según la normativa específica del área.

La redistribución del edificio no dará lugar a la segregación de la parcela vinculada.

c) 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.

Artículo 5.—Zonas arqueológicas

Para cualquier tipo de obra que pueda afectar a las zonas inventariadas, Zona Arqueológicas del Casco Histórico o fuera del mismo, la Diputación Foral de Bizkaia establecerá la necesidad o no de redactar un proyecto arqueológico.

V. ERANSKINA

**BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN
DISEINUARI BURUZKO ORDENANTZAK**

1. Proiektuen aurkezpena: Babes Ofizialeko Etxebizitzen behin-behineko kalifikazioa eskatzeko aurkezten diren proiektuek agiri hauek izan beharko dituzte:

1.1. Memoria:

A) Aurrekariak:

- Proiektuaren egilea eta sustatzailea.
- Enkarguaren xedea eta premien programa.
- Partzelari eta hango zerbitzuei buruzko datuak.

B) Emandako konponbidea:

- Proposamenaren deskribapen teknikoa.
- Araudi hauek betetzen direla azaltzeko arrazoiketa: Indarreko hirigintza-araudia.
- Eraikuntzaren oinarriko araudia, esparru hauek barne:

- Suteen aurkako babesa.
- Baldintza termikoak.
- Baldintza estetikoak.
- Eraikinen irisgarritasuna bermatzeko gutxieneko neurriak.
- Hirigintzako oztopoen ezabapena.

— Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzak.

— Minusbaliatuentzat proiektatutako babes ofizialeko etxebizitzek izan beharreko baldintzei buruzko indarreko legedia.

— Azalaren koadroak (II. Eranskinean dator eredu).

— Kalitateen memoriaren koadroa (III. Eranskinean dator eredu).

C) Aurrekontua:

- Obraren guztizko kostuaren balioespen globala, kapitulu-tan banatua.
- Hirigintza-aurrekontua eta haren aurrekontua aparteko kapitulu batean.
- Proiektua idazteagatiko eta obrak zuzendu eta ikuskatze-agatiko ordainsariak.
- Obretan ezarri beharreko lan-segurtasun eta -osasuneko neurrien aurrekontua.
- «Gastu orokorrak» eta «onura industriala» kontzeptuen egikaritze materiala aparte txertatuko da.

1.2. Planoak:

- Kokapen-plano orokorra.
- Indarreko plangintzaren kokapen-plano zehatza. Eta barnean:
 - Partzelaren eta egin beharreko hirigintza-lanen mugapena.
- Urbanizazio eta antolamendu orokorraren planoak. Eta barnean:
 - Zerbitzu orokorren eta hartuneen eskemak.
 - Kota eta sestra zehatzak.
- Altxariz hornitutako banaketa-instalazioak Gutxieneko eskala: 1/100 orokorretan, eta 1/50 eredu-etxebizitzetan.
- Sukaldeko altzari-banaketa-planoa (kontuan hartuko du gaikako hondakin-tratamendua, eta etxetresna elektrikoen, kea eta gasa ateratzeko bideen eta beste instalazio batzuen kokapenaren berri emango du). Gutxieneko eskala: 1/20.
- Oinplano mugarrizatuak. Gutxieneko eskala: 1/100 orokorretan, eta 1/50 eredu-etxebizitzetan. Eta barnean:
 - Etxebizitzaren gela guztien azalera erabilgarriak, bai eta trastelekuenak, garajeenak eta lokalenak ere.
 - Karreren, etxebizitzaren, trastelekuen, garajeen eta lokalen identifikazioa

ANEXO V

**ORDENANZAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS
DE PROTECCION OFICIAL**

1. Presentación de proyectos: Los proyectos destinados a la solicitud de calificación provisional de viviendas de protección oficial contendrán la siguiente documentación mínima:

1.1. Memoria:

A) Antecedentes:

- Autor y promotor del proyecto.
- Objeto del encargo y programa de necesidades.
- Datos de la parcela y servicios existentes.

B) Solución adoptada:

- Descripción técnica de la propuesta.
- Justificación del cumplimiento de:
 - Normativa urbanística vigente.
 - Normativa básica de la edificación, referida a las siguientes condiciones:

- Protección contra incendios.
- Condiciones térmicas.
- Condiciones acústicas.
- Medidas mínimas de accesibilidad en los edificios.
- Supresión de barreras urbanísticas.

— Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.

— Normativa vigente sobre condiciones de las viviendas de protección oficial proyectadas para minusválidos.

— Cuadros de superficies de acuerdo con el modelo que se recoge como Anexo II.

— Cuadro de memoria de calidades de acuerdo con el modelo que se recoge como Anexo III.

C) Presupuesto:

- Estimación global por capítulos del coste total de la obra.
- Presupuesto de urbanización desglosado en capítulo aparte.
- Honorarios de redacción de proyecto, dirección e inspección de obras.
- Presupuesto de Seguridad y Salud Laboral en las obras.
- Se incluirán separadamente Ejecución Material, de los conceptos Gastos Generales y Beneficio Industrial.

1.2. Planos:

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento referido al Planeamiento vigente. Incluirá:
 - Delimitación de la parcela y urbanización a ejecutar.
- Planos de urbanización y ordenación general. Incluirán:
 - Esquemas de servicios generales y acometidas.
 - Definición de cotas y rasantes.
- Plantas de distribución amuebladas. Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas tipo.
- Plano de amueblamiento de la cocina, teniendo en cuenta el almacenamiento selectivo de residuos, así como la ubicación de los electrodomésticos, los conductos de evacuación de humos y gases y otras instalaciones. Escala mínima 1/20.
- Plantas acotadas. Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas tipo. Incluirán:
 - Superficies útiles de todas las piezas de las viviendas, así como las de trasteros, garajes y locales.
 - Identificación de portales, viviendas, trasteros, garajes y locales.

- Garajeko lekuen mugarriztapena.
- Igarobideetako ateen mugarriztapena.

— Altxaera orokorrak. Gutxieneko eskala: 1/100.

— Mugarriztatutako sekzio orokorrak. Gutxieneko eskala: 1/100.

— Fatxadaren eraikuntza-sekzioa, materialen espezifikazio eta guzti. Gutxieneko eskala: 1/20.

2. Azalera erabilgarrien neurketa: Azalera erabilgarria etxebizitzaren, trastelekuaren, garajearen edo lokalaren lur-azalera da, kanpoaldearekiko edo beste erabilera batzuetako lokalekiko itxituren barruko perimetroak zedarritua.

Azalera erabilgarritik kanpo gelditzen dira: etxebizitzaren barruko itxiera finko zein higikorrek oinplanoan hartzen duten azalera; egiturazko elementu bertikalek hartzen dutena; 100 cm² baino gehiagoko sekzioa duten hodiekin edo beste isurbideekin hartzen dutena; eta 1,50 m baino gutxiagoko altuera libre hartzen duten lur-azalera.

Eraikin berean elkarren gainean diren etxebizitza edo lokal berdin kasuan, egiturazko elementu bertikalek eta 100 cm² baino gehiagoko sekzioa duten hodi eta bestelako isurbideekin oinplanoan hartzen duten azalera neurtzeko, batezbesteko aritmetikoa egingo da, beheko eta goiko etxebizitzaren neurriak hartuta.

2.1. Etxebizitza: Etxebizitzaren azalera erabilgarrian sartzen da, halaber, erabilera pribatiboko kanpo-guneen lur-azalera erdia; alegia, terraza, arropen esekitoki eta beste gune batzuen erdia. Etxebizitzaren erabilera pribatiboko kanpo-guneen azalera erabilgarri konputagarrien batuketak ezingo du gainditu azalera erabilgarri itxiaren %10.

Hirigintzako arazoak direla medio jarritako baldintzen eraginez, eraikinaren profilak luze-zabalera handiagoko beste oin batzuen gainean kokatutako atikoak edo solairuak egin behar badira, kanpo-gune horien azalera erabilgarriak etxebizitzaren azalera erabilgarri itxiaren %10eraino izango dira konputagarriak, 5.1. artikuluan ezarritako gehieneko azalera erabilgarria osatu arte.

Familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, ostera, erabilera pribatiboko kanpo-guneak ez dira etxebizitzaren azalera erabilgarritzat hartuko, eraiki gabeko guneak badira.

2.2. Trastelekuena: Trastelekuaren gehieneko azalera erabilgarri baimendua 13,50 m² izango da etxebizitza bakoitzeko, haren azalera dena delakoa izanda ere.

2.3. Aparkalekuena: Garajeko toki bakoitzaren azalera erabilgarria hura mugarriztatzen duen perimetroaren barruko azalera gehi barruko gurgil-bideei eta sarbideko arrapalei dagozkien zati proportzionala izango da; gehieneko azalera konputagarria 30 m² izango da, hala ere.

3. Hirigintza-plangintza bat ezartzerako eska daitezkeen baldintzak: Kalifika daitezkeen eraikuntza-unitate oro indarreko hirigintza-araudiari atxiki behar zaio, eta hiri-zerbitzuen oinarritzko zuzkidura jasotzeko irtenbidea ere bilatuta izan behar du -bestela, horretarako lanak egiteko aukera eman behar du-.

4. Eraikinari eska dakizkiokeen baldintzak:

4.1. Eraikuntzari eta instalazioei dagokienez:

4.1.a. Printzipio orokorrak: Eraikin babestu orok eraikuntza onaren printzipioetara eta indarreko eraikuntza-araudi aplikagarria moldatu beharko du. Horrek esan nahi du araudi horrek exijitzen dituen gutxieneko baldintzak bete beharko dituela kontu hauetan: sarbideak, euriarekiko eta hezetasunarekiko iragazgaitasuna, egokitzapen termikoa eta akustikoa, ur-sare orokorrak, saneamendua, argindarra, telekomunikazioak, istripuetako eta ezbeharretako segurtasuna eta, zenbait kasutan, gas-sare orokorrak.

4.1.b. Instalazioen hodiak: Eraikinaren solairu bakoitzean izango da eremu komun bat instalazioen hodi orokorrak ikusi eta erregistratzeko aukera ematen duena.

Karreraren eta eskaileretan jarri beharreko kanalizazioak eta erregistro-kaxak (domotika-sistemak, presentzia detektatzen duten argiak eta kontagailuen irakurketa elektronikoa instalatzeko balioko dutenak), zerbitzu horiek arautzen dituzten araudi teknikoetan xedatutakoaren arabera proiektatuko dira.

- Acotación de las plazas de garaje.

- Acotación de puertas de paso.

— Alzados generales. Escala mínima 1/100.

— Secciones generales acotadas. Escala mínima 1/100.

— Sección constructiva de fachada con especificación de materiales. Escala mínima 1/20.

2. Cómputo de superficies útiles: Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, trastero, garaje o local delimitada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

2.1. De viviendas: La superficie útil de la vivienda incluirá también la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la misma tales como terrazas, tendedores y otros. La suma de las superficies útiles computables de estos espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, no podrá superar el 10% de la superficie útil cerrada.

Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil edificatorio obligue a plantas de ático o plantas situadas sobre otras plantas de mayor fondo edificable, la superficie útil de dichos espacios exteriores se podrá computar, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil cerrada de la vivienda, hasta completar la superficie útil máxima establecida en el artículo 5.1.

En las viviendas unifamiliares, los espacios exteriores de uso privativo que no sean elementos construidos, no computarán como superficie útil de la vivienda.

2.2. De trasteros: La máxima superficie útil permitida de trastero por cada vivienda será de 13,50 m², sin necesidad de relacionarla con la superficie de la vivienda.

2.3. De aparcamientos: La superficie útil de cada plaza de garaje será la suma de la comprendida dentro del perímetro que define la misma más la parte proporcional que le corresponda de carriles de rodadura y rampas de acceso interiores, hasta un máximo computable de 30 m².

3. Condiciones exigibles a la implantación urbanística: Toda unidad edificatoria susceptible de ser calificable deberá encontrarse acomodada a la normativa urbanística vigente y tener resuelta la dotación fundamental de servicios urbanos, o en su caso permitir la realización de las obras conducentes a tal fin.

4. Condiciones exigibles al edificio:

4.1. Constructivas y de instalaciones:

4.1.a. Principios Generales: Todo edificio protegido deberá poseer adecuación a los principios de buena construcción y a la normativa constructiva vigente y aplicable. Esto supone reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, acondicionamiento térmico y acústico, redes generales de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, seguridad frente a accidentes y siniestros, y, en su caso, redes generales de gas.

4.1.b. Conductos de Instalaciones: Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables en cada planta del edificio desde las zonas comunes.

Las canalizaciones y cajas de registro situadas en el portal y escaleras, que sirvan para la instalación de sistemas de domótica, de alumbrado por detección de presencia y lectura electrónica de contadores, se proyectarán según se establezca en los reglamentos técnicos que regulen estos servicios.

4.2. Osasunekoak:

4.2.a. Sarbideak: Etxeetara, haien eranskinetara eta, behar bada, beste ekipamendu sozial batzuetara sartzeko ateak izango dira karreran.

Eraikineko garajeen etxebizitzek ez diren aparkalekuak badaude, oinezkoentzako sarbide bereizi bat jarriko da kanpotik. 40 aparkaleku baino gehiago badira kanpokoentzat, sarbide hori mugikortasun mugatuko pertsonak erabili ahal izan dezaten diseinatu eta hornitu beharko da, irisgarritasun-arauei jarraiki.

Eraikinaren elementu orokor guztiak (estalkiak, patioak, instalazio-ekipoak, etab.) eraikineko eremu komunetatik (eskailerak, galeriak, karrerak, etab.) sarbidea izatea gomendatzen da.

Estalkiaren mantentze-lanak egiteko, sarbide bat jarriko da erabilera komuneko eremu batean, 0,60 x 0,60 m neurrikoa gutxienez.

4.2.b. Perimetro osoa itxia duten patioak:

1) Dimentsioak: Taula honen arabera izan beharreko zirkulu inskribatuaren diametroak mugarriztatuko ditu. Patioari — eta lokaleko lurzorutik patioaren gailurreraino dagoen altuerari (H)— esker argizatzen eta aireztatzen diren lokalei ematen zaizkien erabilerean arabera dago banatua taula:

- Lokalaren erabilera edo zirkuluaren diametroa.
- Patioan inskribatutako etxebizitza-mota.
- Bizitza bakarreko etxeak $\varnothing = 2$ m.
- Patio bereizia dutenak.

Etxebizitza altueradunak edo patio komunekoak:

- Egongela edo jangela $\varnothing = H$.
- Logela eta sukaldea $\varnothing = 0,3H = 3$ m.
- Komunak eta esekitokiak $\varnothing = 0,15H = 2$ m.
- Eskailerak $\varnothing = 0,15H = 2$ m.

2) Estaldura: Patioa etengabe argiztatu eta aireztatuko dela bermatuz gero, estali ahal izango da. Hori bermatzeko, patioaren azaleraren ehuneko hamar (%10) edo gehiago hartzen duten irekiguneak behar dira.

4.2.c. Patio irekiak - Atzeraemanguneak:

Fatxadara irekitako patioek baldintza hauek beteko dituzte:

- Aurrealde irekiaren luzera ez da altueraren 1/6 baino txikiagoa izango, eta, gutxien-gutxienez, 2 metrokoa izango da.
- Patioaren sakonera —fatxadaren planoarekiko neurtzen da, eskuarki— aurrealde irekiaren luzera bider 1,5 izango da, gehienez.

Ez dira fatxadara irekitako patioetat hartuko 1,50 m baino txikiagoko sakonera —fatxadaren planoarekiko neurtuta, normalean— duten atzeraemanguneak, alboko planoetan baorik izan ezean.

Geletako leihoak patioara begira dituzten behe-beheko etxebizitzek solairuaren mailatik hasita fabrikaren gailurreko lerroaino neurtuko da patioaren altuera.

4.3. Eremu komunetako zirkulazioak.

4.3.a. Diseinua.

- 1) Eraikineko eremu komunetako (eskailerak, eskailburuak eta karrera) zirkulazioari dagokionez, araudi espezifikoan finkatutako ebakuaziorako baldintza minimoak bermatu beharko dira, eta sarbide zuzena izan beharko dute eraikineko etxebizitza eta elementu komun guztietara.
- 2) Zirkulazio-eremu guztietako bide librea 1 metro zabal izango da, gutxienez.
- 3) Eraikineko sarbidearen ondorengo barruko espazioan, karrera bat egongo da, eta hango lurzoruaren planoan zirkulu bat inskribatu ahal izango da, 2 metroko diametroa.

4.2. De salubridad:

4.2.a. Accesos: El portal sólo dará acceso a las viviendas, a los anejos de las mismas así como, en su caso, a otros equipamientos sociales.

Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un acceso peatonal independiente desde el exterior. Si el número de plazas de garaje no vinculados es superior a 40, dicho acceso se diseñará y dotará de los medios necesarios, de forma que se posibilite el uso por personas de movilidad reducida, conforme a las normas de accesibilidad.

Se recomienda que la totalidad de elementos generales del edificio (cubiertas, patios, equipos de instalaciones, etc.) sean accesibles desde los elementos comunes del mismo (escaleras, galerías, portales, etc.).

El acceso a la cubierta para su mantenimiento se dispondrá desde una zona de uso común y como mínimo será mediante un hueco practicable de 0,60 x 0,60 m.

4.2.b. Patios Cerrados en su perímetro:

1) Dimensiones: Estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

- Uso del Local o Diámetro del círculo.
- Tipo de vivienda inscrito en el patio.
- Viviendas unifamiliares $\varnothing = 2$ m.
- Con patio independiente.

Viviendas en altura o con patio compartido:

- Sala comedor, Estar $\varnothing = H$.
- Dormitorio y Cocina $\varnothing = 0,3H = 3$ m.
- Aseos y Tendedero $\varnothing = 0,15H = 2$ m.
- Escaleras $\varnothing = 0,15H = 2$ m.

2) Cubrimiento: Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas con una superficie mínima igual o superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio.

4.2.c. Patios abiertos - Retranqueos:

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 2 m.
- La profundidad del patio, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media la longitud del frente abierto.

No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

4.3. Circulaciones en zonas comunes:

4.3.a. Diseño:

- 1) La circulación por las zonas comunes de la edificación (escaleras, rellanos y portal) garantizará las condiciones mínimas de evacuación establecidas en su normativa específica y permitirán el acceso directo a la totalidad de viviendas y elementos comunes de la edificación.
- 2) La anchura de paso libre en todas las zonas de circulación será como mínimo de 1 m.
- 3) En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, habrá un portal, en el cual se podrá inscribir en el plano del suelo un círculo de 2 m de diámetro.

4) Eraikinaren barruko igarobideek zabalerak eta antolaerak aukera eman behar dute berrehun bider hirurogeita hamar zentimetroko (200 x 70 cm) laukizuzen bat horizontalean pasatzeko.

5) Altuera libre 2,40 metrokoa izango da, gutxienez; pasabide kritikoetan, hala ere, 20 cm-raino murriztu daiteke altuera hori.

4.3.b. Eskailera: Eskailera-atal bakoitzak, gehienez, 18 maila izango ditu (dagozkien oholtxoak ere kontatuta).

4.3.c. Argiztapena eta aireztapena:

1) Eraikinaren eskailera komun guztiek egun-argia (zenitala ala fatxadetatik eta patioetik datorrena) eta argi artifizial osagarria (gauean nahikoa izango da horrekin) izango dituzte.

2) Solairu bakoitzeko argiztapen-baoaren gutxieneko azalera 1,00 m²-koa izango da, eta horren heren bat nahikoa izango da aireztapenaren baorako.

3) Argiztapena zenitala denean, eskailera-zuloak aukera eman behar du zirkulu bat egiteko, gutxienez 0,08 H diametroa duena (eskaileraren abiagunetik argizuloaren batez besteko altuerarainoko altuera da H). Aireztapena ahalbidezko, berriz, irekiguneak egingo dira; argizuloaren azalaren %10 izango da gutxieneko neurria.

4) Eskailera argiztatzen eta aireztatzen duten argizuloen proiektio horizontaleko azalera eskailera-kaxaren azalaren bi heren hartuko ditu, gutxienez.

5) Argiztapena zenitala denean, barandek edo karelek alde opakua zedarrituko dute 40 cm-ko altueran, mailagainaren kanpoaldeko ertzetik bertikalean neurtuta.

4.3.d. Babesa: Barandak eta babes-elementuak eskalaezinak izango dira, gutxienez 95 cm-ko altuera izango dute (mailagainaren kanpoaldeko ertzetik bertikalean neurtuta), eta ez diote pasatzen utzi 12 cm baino diametro handiagoa duen (Ø = 12 cm) ezeri.

5. Etxebizitzetako eska dakizkiekeen baldintzak:

5.1. Konposizioa eta programa: Etxebizitzak egoteko, jateko eta janaria prestatzeko gela bat, logela bat, bainugela osatu bat eta esekitokia jartzeko leku bat izango ditu, gutxienez.

Hiruzpalau logelako etxebizitzetan, bi bainugela izango dira gutxienez: bata, osatua, eta bestea, bigarren mailakoa.

Bainugela osatuak konketa, komuna eta bainuontzia (1,40 metroko luzerakoa, gutxienez) izango ditu. Bigarren mailako bainugelak konketa, komuna eta dutxa izango ditu.

Etxebizitza guztiek izango dute kanpoko esekitokirako sarbide zuzena. Arropak esekitzeko tokia fatxadan egonez gero, kaleetik ez ikusteko babesa izan behar du. Esekitokiak aukera eman behar du 5 metroko edo luzeagoko soka jartzeko.

Etxebizitzen logela-kopuruaren arabera, hauek izango dira bakoitzerako gehieneko azalera erabilgarri konputagarriak:

- Etxebizitzen gehieneko azalera erabilgarria (m²).
- Logela bat 60.
- Bi logela 70.
- Hiruzpalau logela 90.

Bi logelako etxebizitza baina mugikortasun murriztuko pertsonentzat egokitua bada, gehieneko azalera erabilgarria 75 m²-koa izan ahal da.

Familia ugarietarako edo 5 kide edo gehiagoko bizikidetzak-unitateetarako etxebizitzetan, azalera erabilgarria 120 m²-raino iritsi daiteke.

Birgaitze Integratuko Eremuetan eraikitako etxebizitzetan ere azalera erabilgarria 120 m²-raino iritsi ahal izango da.

5.2. Osasun-baldintzak.

5.2.a. Gelen gutxieneko azalera eta neurriak.

1) Etxebizitza orotan, egongelaren (E), jangelaren (J) eta sukaldearen (S) gutxieneko azalera erabilgarriak logela-kopuruaren arabera eta gela bakoitzari esleitutako erabilera-kopuruaren arabera finkatuko dira:

4) La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un rectángulo de doscientos por setenta centímetros (200 x 70 cm).

5) La altura libre será como mínimo de 2,40 m que podrán reducirse en 20 cm en los pasos críticos.

4.3.b. Escaleras: Todo tramo de escalera dispondrá como máximo de 18 peldaños (contadas las tabicas correspondientes).

4.3.c. Iluminación y Ventilación:

1) Toda escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, bien sea cenital o a través de fachadas o patios, y artificial complementaria que será suficiente durante la noche.

2) La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de 1,00 m², pudiendo reducirse la destinada a ventilación a un tercio de la misma.

3) En los casos en que la iluminación sea cenital, el ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero.

4) La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan y ventilan la escalera será como mínimo de dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

5) Cuando la iluminación sea cenital, las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

4.3.d. Protección: Las barandillas o elementos protectores no serán escalables, su altura mínima será de 95 cm medidos en la vertical de la arista exterior de la huella, e impedirán el paso de un objeto de diámetro mayor de 12 cm (Ø = 12 cm).

5. Condiciones exigibles a las viviendas:

5.1. Composición y programa: La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo y un espacio destinado a tendedero.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario.

El cuarto de aseo completo dispondrá de lavabo, inodoro y bañera, de dimensión mínima 1,40 m de largo. El aseo secundario dispondrá de lavabo, inodoro y ducha.

Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde la calle. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una cuerda igual o superior a 5 m.

Las superficies útiles máximas computables para cada tipo de vivienda según su número de dormitorios serán las siguientes:

- Vivienda de superficie útil máxima (m²).
- Un dormitorio 60.
- Dos dormitorios 70.
- Tres y cuatro dormitorios 90.

En el caso de vivienda de dos dormitorios adaptada, a personas de movilidad reducida, la superficie útil máxima podrá ser de 75 m².

Las viviendas destinadas al uso de familias numerosas o unidades convivenciales de 5 o más miembros, dispondrán de una superficie útil que podrá ascender a 120 m²

Igualmente podrá ascender a 120 m² la superficie útil de las viviendas construidas en Áreas de Rehabilitación Integrada.

5.2. Salubridad:

5.2.a. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas:

1) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del Estar (E), Comedor (C) y Cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

	EJS	EJ	S
Logela bat	18	14	7
Bi logela	20	16	8
Hiru logela	22	18	9
Lau logela	24	20	10
Bost logela edo gehiago	26	22	12

	ECK	EC	K
Un dormitorio	18	14	7
Dos dormitorios	20	16	8
Tres dormitorios	22	18	9
Cuatro dormitorios	24	20	10
Cinco o más dormitorios	26	22	12

Bi logela baino gehiagoko etxebizitzetan, gela bakar bat egin ahal izango da EJSrako, baldin eta bermatzen bada, gela horiek banaka hartuta, bakoitzak kanpotik datozen aireztapen eta argiztapen osagarri propioa duela.

- 2) Banakako logelen gutxieneko azalera erabilgarria 6 m²-koa izango da, eta logela bikoitzena, 8 m²-koa. Etxebizitza gutxietan izango da 10 m²-ko edo handiagoko logela bat, gutxienez. Azalera horiei armairuetarako tokiak gehituko zaizkie: banakako logeletan, 0,60 x 1,00 m izango da haien gutxieneko neurria, eta, bikoitzetan, 0,60 x 1,50 m. Bestela, neurri bereko azalera-baoak jarri beharko dira.

- 3) Gela baten azalera erabilgarria zedarrizten duen perimetroaren barneko edozein eremutan, zirkulu bat inskribatu ahal izango da. Diametro hauek hartu ahal izango ditu:

- 3 m egongelan, sukalde-egongelan edo sukalde-jangela-egongelan.
- 2,20 m ekipamendu finkoa aurrez aurreko paramentuetan duten sukaldeetan.
- 1,60 m ekipamendu finkoa paramentu bakar batean edo ondoz ondoko paramentuetan duten sukaldeetan.
- 2,50 m logeletan, oro har; dena den, onartzen da etxebizitza bakoitzeko logela batean, asko jota, 2 metrokoa izatea, logela bakarreko etxebizitza ez bada behintzat (haietan 2,5 metrokoa izan behar baitu).

Fatxadan eta/edo etxebizitzarako sarbidean, dimentsio horiek murriztu ahal izango dira, 1,20 metroko sakoneran gehienez.

- 4) Bainugela osatuak gutxienez 3,00 m²-ko azalera izango du, eta bigarren bainugelak, 2,00 m²-koa.

Bainugela batean higiene-ontziak alde batean baino ez badaude, paramentuetako gutxieneko tartea 1,20 metrokoa izango da. Ontziok bi aldeetan badaude, berriz, 1,60 metroko tartea utzi beharko da.

Higiene-ontziek behar bezala funtziona dezaten, erabilera-eremu libreak jarriko dira inguruan. Neurri hauek izango dituzte:

- Konketa: 80 cm zabal x 120 cm sakon.
- Komuna eta bideta: 70 cm zabal x 110 cm sakon.
- Dutxa eta bainuontzia: 70 cm haiekiko paraleloan x 60 cm perpendikularrean.

Zilegi da aurreko erabilera-eremu horiek elkarri gainjartzea.

- 5) Arropak terrazan edo balkoian eseki behar badira, toki bat gordeko da horretarako, trabarik gabea eta gutxieneko neurri hauek dituen: 1,50 m²-ko azalera zoruan, 0,85 metroko zabalera eta 2,00 metroko altuera.

Esekitokizat bakarrik erabili beharreko gutxieneko eremu horrek zerbait izan behar du aurrealdeko luzera osoan kaleitik ikusteko modurik ez izateko, etxebizitzako gela bakoitzak izan beharreko gutxieneko argiztapenerako beharrezkoa diren baoetako argi zuzenari oztoporik jarri gabe.

5.2.b. Altuera libreak: Lurzorutik sabaira bitarteko altuera libre (etxebizitza barrukoa) 2,50 metrokoa izango da, baina izan daiteke 2,20 metrokoa ere atarietan, korridoreetan eta bainugeletan.

Gutxieneko altuera libre ere murriztu ahal izango da 2,20 metro gainerako getetako azalera erabilgarriaren %10ean.

En las viviendas de más de dos dormitorios, el ECK podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente.

- 2) La superficie utilizable mínima de los dormitorios será de 6 m² en los individuales y de 8 m² en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m². A estas superficies se añadirán los espacios para armario, que se considerarán como mínimo de 0,60 x 1,00 m en las individuales y de 0,60 x 1,50 m en los dobles, o los huecos de superficie equivalente.

- 3) En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

- 3 m en el estar, cocina-estar o cocina-comedor-estar.
- 2,20 m en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos.
- 1,60 m en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento o en dos contiguos.
- 2,50 m en dormitorios en general, admitiéndose que en uno como máximo por vivienda el círculo sea de 2 m, excepto en viviendas de un solo dormitorio, que será de 2,5 m.

Estas dimensiones podrán disminuirse en fachada y/o en el acceso a la estancia en un fondo máximo de 1,20 m.

- 4) El baño o aseo completo tendrá una superficie mínima de 3,00 m² y el aseo secundario de 2,00 m².

En baños o aseos en los que se sitúen aparatos sanitarios a uno solo de sus lados, la separación mínima entre paramentos será de 1,20 m. Si se sitúan aparatos en lados opuestos se aumentará la separación a 1,60 m.

Los aparatos sanitarios, para su buen funcionamiento dispondrán de las siguientes áreas de uso mínimas libres:

- El lavabo 80 cm de anchura x 120 cm de profundidad.
- El inodoro y el bidé 70 cm de anchura x 110 cm de profundidad.
- La ducha y la bañera 70 cm en paralelo al aparato x 60 cm en perpendicular.

Es válida la superposición de las anteriores áreas de uso.

- 5) Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m², anchura 0,85 m y altura 2,00 m.

Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan en toda su longitud frontal de las vistas desde la calle y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

5.2.b. Alturas libres: La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de las viviendas será de 2,50 m pudiendo reducirse a 2,20 m en vestíbulos, pasillos y aseos.

También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,20 m en un 10% de la superficie útil en el resto de las piezas.

5.2.c. Txapitula-erako logelak: Txapitula-erako logeletan, arau hauek beteko dira:

- 1) Gela bakoitzak bete beharreko azalera eta neurriak dagoenez, altuera 1,50 m baino handiagoa eta 2,20 m baino txikiagoa duten lurzoruak ez dira konputagarriak izango.
- 2) Azalera erabilgarriaren %70en altuera librea 2,20 m baino handiagoa izatearen baldintza bete beharko da.
- 3) Gelaren barnean 1,50 metro baino altuera handiagoko azalera erabilgarri guztia hartu eta hiruz berretuta ateratzen den bolumena ezin da izan txikiagoa ordenantza hauen 5.2.a) eta 5.2.b) ataletan gela bakoitzaren azalera eta altuerarako finkatutako baldintzak aplikatzearen emaitza baino.

5.2.d. Gelen arteko lotura: Logelek, sukaldeek eta bainugelek ezin izango dute gela batzuetarako nahitaezko igarobi- edo izan.

Logela bakarreko etxebizitzetan, bainugelarako sarbidea korridoretik, atondotik, gelartetik edo logelatik bertatik egongo da.

Bi logela edo gehiagoko etxebizitzek sarbidea atondotik, korridoretik edo gelartetik duen bainugela osatu bat izan behar dute, gutxienez.

5.2.e. Argiztapena eta aireztapena:

- 1) Bai egongelan, bai logeletan, bai sukaldean, argia eta airea sartuko da kanpoko espazio irekitik edo patio edo galeriatik (gela ez den toki batetik).
- 2) Bainugelak eta jakitokiak albo batera utzita, etxebizitzako gela guztiak izango dute argiztapen-bao bat, gela horren oinako azaleraren %10 behintzat hartzen duena.
- 3) Beiraz hornitutako azalera argitzen duen gelaren azaleraren %6 hartuko du, gutxienez.
- 4) Arotzeria-lanen azalera argiztapen-baoetarako eskatzen denaren herena izan ahalko da.
- 5) Logeletako argiztapen-baoek pertsianak, leiho-oholak edo gela iluntzeko balio duen sistemaren bat izango dute.
- 6) Sukaldearen edo beste edozein gelaren aurrean ezin izango da gutxieneko argiztapen-baldintzei erasaten dien elementurik ipini.
- 7) Sukaldeek aireztatzeko eta kea ateratzeko hodi hauek izango dituzte estalkiraino:
 - a) Ingurua aireztatzeko hodi bat; kolektore nagusian, gutxienez 400 cm²-ko sekzioa izan beharko du, eta banakako hodietan, 150 cm²-koa.
 - b) Beste hodi bat sukaldetik datozen kea eta gasak ateratzeko (etxebizitza bakoitzak berea).
 - c) Eta hirugarren bat galdararen eta berogailuaren erre-kuntza-gasetarako (instalazio hori sukaldean badago, behintzat).
- 8) Bainugelek eta jakitokiek aireztapen-hodi bat izango dute eraikineren estalkiraino, aurreko ataleko a) paragrafoan azalzen den moduan.
- 9) Aireztapen-hodi guztiak xurgagailu estatiko batekin errematatzeko dira estalkian. Errekuntza-gasak ateratzeko hodie, berriz, haize-estalki bat jarriko zaie.

5.2.f. Etxebizitza barruko eskailerak: Etxebizitzen barruan eskailerak egotekotan, 0,90 m zabal izango dira, gutxienez. Eskailera okerrak edo konpentsatuak jar daitezke. Eskailera-mailek baldintza hauek bete beharko dituzte:

Atal zuzenetan, oholtxoen gehieneko altuera 19 cm izango da, eta mailagainen gutxieneko zabalera, 27 cm.

Atal oker edo konpentsatuetan, oholtxoen gehieneko altuera 19 cm izango da, eta mailagainen gutxieneko zabalera, 25 cm, mailaren barnealdeko ertzetik 40 cm-ra neurtuta.

5.2.c. Habitaciones abuhardilladas: En las habitaciones abuhardilladas se aplicará lo siguiente:

- 1) A efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, no podrán computarse las superficies con altura superior a 1,50 m e inferior a 2,20 m.
- 2) Deberá cumplirse la condición de que el 70% de la superficie útil disponga de una altura libre superior a 2,20 m.
- 3) El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 m, será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los apartados 5.2.a) y 5.2.b) de estas Ordenanzas.

5.2.d. Relación entre las piezas: Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones.

En viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño se podrá efectuar a través de pasillo, vestíbulo, distribuidor o del mismo dormitorio.

En viviendas de 2 o más dormitorios se deberá disponer al menos de un baño completo con acceso desde un vestíbulo, pasillo o distribuidor de la vivienda.

5.2.e. Iluminación y Ventilación:

- 1) Tanto el Estar como los dormitorios y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, a patio o a galería que no constituya estancia.
- 2) Toda pieza de la vivienda excepto aseos y despensas tendrán un hueco de iluminación con una superficie de al menos un 10% de la superficie en planta de dicha pieza.
- 3) La superficie de acristalamiento no será inferior a un 6% de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.
- 4) La superficie practicable de carpintería podrá reducirse a un tercio de la requerida para el hueco de iluminación.
- 5) Los huecos de iluminación de los dormitorios irán dotados de persianas, contraventanas o de algún sistema que permita su oscurecimiento.
- 6) Delante de la cocina o de cualquier otra dependencia no se permitirá la situación de ningún elemento o uso que disminuya las condiciones mínimas de iluminación exigidas a las mismas.
- 7) Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:
 - a) Uno destinado a ventilación ambiental que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm² en el colector general y de 150 cm² en los conductos individuales.
 - b) Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina.
 - c) Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.
- 8) Los aseos y despensas, dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el párrafo a) del apartado anterior.
- 9) Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión que se rematarán con un sombrerete.

5.2.f. Escaleras individuales en el interior de la vivienda: Cuando existan escaleras en el interior de las viviendas, éstas tendrán una anchura libre mínima de 0,90 m. Se permiten escaleras curvas o compensadas. Los peldaños deberán cumplir las siguientes condiciones:

En los tramos rectos, la altura máxima de tabicas será 19 cm y la anchura mínima de huellas, 27 cm.

En los tramos curvos o compensados, la altura máxima de tabicas será 19 cm y la huella tendrá una anchura mínima de 25 cm, medida a 40 cm del borde interior del peldaño.

5.3. Eraikuntza eta instalazioak:

5.3.a. Akaberak eta instalazio minimoak:

- 1) Etxebizitzaren lurzoru, sabai eta horma guztiek estaldura bat izango dute akaberatzen.
- 2) Sukaldeek eta bainugelek estaldura iragazgaitza izango dute zoru eta hormetan.
- 3) Etxebizitzek instalazio minimo hauek izango dituzte:
 - Ur hotzaren hornidura eta higienerako ur beroaren instalazioa.
 - Euri-uraren eta ur fekalen saneamendua.
 - Argiztatzeko eta etxeko erabilerarako argindarra.
 - Berogailua eta haren elementuak.
 - Telekomunikazioen kanalizazioak.
 - Antena kolektiboa.
 - Atezain automatikoa.
 - Postontziak karrerako solairuan.
- 4) Sukaldeek argindarraren eta uraren hartuneak eta hustubideak izango dituzte, ekipamendu honen instalaziorako
 - Harraska.
 - Sukaldea.
 - Hozkailua.
 - Garbigailua.
 - Ontzi-garbigailua.
- 5) Karreretan eta eraikineko solairuetan, proiektuaren agirietan xedatutakoaren arabera identifikazio-errotuluak egongo dira.

5.3.b. Barandak eta babes-elementuak:

- 1) Leihotako karelen eta balkoietako baranden gutxieneko altuera 1,00 m izango da, gelako zoladuratik neurtuta. 20 m baino gehiagoko aldapa duten altueretarako, ordea, 1,10 m izango da gutxieneko altuera.
- 2) Altuera horretatik behera beiraz hornitutako elementuak baldin badaude, ziurtatu egin behar da seguruak direla.
- 3) Balkoietako eta terrazetako barandak eskalaezinak izango dira, eta 12 cm-ko diametroko esfera bat tartetik ez pasatzeko moduan diseinatuak.
- 4) Behe-solairuan edo kanpotik erraz sartzeko moduan dauden etxebizitzetan, argiztapen-baoak babestu egin behar dira intrusismoz ez izateko.
6. Trastelekuen baldintzak:
 - 1) Trasteak gordetzeko bakarrik diren lokalak ezin izango dira inoiz etxebizitzaren parte bilakatu, baina etxebizitzaren trasteleku atxikitzen onartuko dira, eraikinaren eremu komunitatiko edo kanpoko eremuetatik sarbide zuzena badute bitzita bakarreko etxebizitzetan, sarrera etxebizitzaren kanpotik egongo da.
Trastelekurako sarbidea garajeko aparkalekuan badago, bi elementuak etxebizitzaren berari lotuta egongo dira.
 - 2) Kanpoko argiztapenaren azalera, halakorik egonez gero, barruko zoruaren mailatik 1,80 m baino gehiagora egongo da.
 - 3) Trastelekuek beren aireztapen-sistema izango dute (bakoi-tzak berea edo bakarra guztietarako), kanpotik aireztapen etengabea, naturala edo mekanikoa izateko.
 - 4) Lurzoru, sabai eta horma guztiek estaldura bat izango dute akaberatzen.
 - 5) Trasteleku guztiek identifikazio-errotulu bat izango dute, proiektuaren agirietan azaltzen den modukoa.
 - 6) Itxiturako paramentu bertikaletatik gela zeharkatzen duen edozein elementu bertikaletara (zutabe edo hustubideetara, adibidez) 0,80 metroko distantzia egongo da, gutxienez.

5.3. Constructivas y de instalaciones:

5.3.a. Acabado e Instalaciones mínimas:

- 1) La totalidad de suelos, techos y paredes de la vivienda contará con un revestimiento acabado.
- 2) Las cocinas y aseos dispondrán de un revestimiento impermeable en suelos y paredes.
- 3) Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:
 - Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.
 - Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
 - Electricidad para alumbrado y usos domésticos.
 - Calefacción, incluidos los elementos calefactores.
 - Canalizaciones de Telecomunicación.
 - Antena colectiva.
 - Portero automático.
 - Buzones de correos en planta de portal.
- 4) Las cocinas dispondrán de las acometidas de electricidad y de suministro de agua y desagüe en su caso para la instalación del siguiente equipamiento:
 - Fregadero.
 - Cocina.
 - Frigorífico.
 - Lavadora.
 - Lavavajillas.
- 5) Tanto los portales como las plantas del edificio y las viviendas contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

5.3.b. Barandados y Elementos de protección:

- 1) La altura mínima de los antepechos de ventanas y barandillas de balcones será de 1,00 m sobre el pavimento de la estancia. Dicha altura mínima se incrementará a 1,10 m para alturas de caída superiores a 20 m.
- 2) Se garantizará la seguridad de los acristalamientos situados por debajo de la altura señalada.
- 3) Los barandados de balcones y terrazas no serán escalables y su diseño impedirá el paso a través de los mismos de una esfera de 12 cm de diámetro.
- 4) Los huecos de iluminación de las viviendas situadas en planta baja o que resulten fácilmente accesibles desde el exterior deberán protegerse contra intrusismo.
6. Condiciones de los trasteros:
 - 1) Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquéllas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes o exteriores del edificio; en el caso de viviendas unifamiliares, el acceso se realizará desde el exterior de la vivienda.
Siempre que el acceso al trastero sea por plaza de garaje, ambos elementos estarán vinculados a la misma vivienda.
 - 2) La superficie de iluminación exterior, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m del nivel del suelo interior.
 - 3) Los trasteros estarán dotados de ventilación independiente al exterior (bien individualmente o en conjunto) mediante ventilación permanente, natural o mecánica.
 - 4) La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.
 - 5) Todos los trasteros contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.
 - 6) La distancia mínima desde los paramentos verticales de cierre a cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del camarote, como pilares o conductos de evacuación, será de 0,80 m.

7.1. Garaje kolektiboak:

- 1) Garajeak ibilgailuetarako bakarrik erabili ahal izango dira, eta suteen kontra egiteko sektoretan banatuak egongo dira, beste erabilera batzuk dituzten lokalak ez bezala, edozein tamainatakoak izanda ere.
- 2) Garaje baterako sarbidearen eta pasabidearen gutxieneko zabalera 4 m izango da, laurogei aparkaleku baino gehiagoko garajeetan izan ezik; haietan, 5 metrokoa izango da, edo, bestela, bi sarbide bereizi (sarrerakoa edo irteerakoa) izango dira.

Sarbidea kanpoan badago, atea edo arrapala baino lehenago, erabilera pribatuaren mugatik hasita, tranpagain bat jarriko da, gutxienez 5 metroko sakonera eta gehienez %5eko malda dituena.

- 3) Barruko arrapalen gutxieneko zabalera 3,50 m izango da, aurreko puntuko salbuespen eta baldintza berekin.
- 4) Garajeko arrapalen gehieneko malda %16 izango da zati zuzenetan, eta %12 zati okerretan.
- 5) Arrapalako biraketa ororen kurbaduraren erradioa, ardatzean neurtuta, 6 metrokoa izango da, gutxienez.
- 6) Ilarako aparkalekuetara heltzeko gurpil-bideak 3,50 metrokoak izango dira, bai eta 45 graduko bateriako aparkalekuetara heltzekoak ere. 90 graduko bateriako aparkalekuetara doazen bideak, berriz, 5 metrokoak izango dira.
- 7) Aparkaleku aurrera iristeko ibilbidean jartzen diren biraketek 3,00 metroko zabalera izango dute, eta 4,50 m baino handiagoko erradioak ardatzera.
- 8) Gutxieneko altuera librea 2,20 metrokoa izango da beti, aparkalekuen atzealdean izan ezik; han, gehienez ere 0,60 metroko sakoneran, 1,50 metrokoa izan beharko du gutxienez.
- 9) Garajeko partzela gainazal horizontal bat izango dira (gehieneko malda: %5), eta 2,30 x 4,80 m izango da neurri librea, (egitura edo instalaziorik gabeko espazioa, alegia). Bateriako aparkalekuei albo-itxitura bakoitzeko 20 cm handiagoko zabalera emango zaie. Kalea itsuetan, 40 cm handiagotuko da. Ahokaduran ez ezik, partzelaren luzeraren erdiko herenean ere zutabeak daudenean, alboak ixteko aukera aztertuko da. Ilarako aparkalekuetan, atrakalekuaren luzera 5,60 metrora handiagotuko da.

- 10) Lurzoru, sabai eta horma guztiek estaldura bat izango dute akaberatztat.
- 11) Aparkaleku guztiak grafikoki zehaztuta egongo dira eta identifikazio-errotulu bat izango dute, proiektuaren agiri-tan deskribatzen den bezalakoa.
- 12) Partzelak gune historikoan edo antzeko baldintzetan daudelako babes ofizialeko etxebizitzetarako buruzko ordenantzak aplikatzerik ez dagoenean, udalaren araudi aplikagarriari jarraiki egin beharko da diseinua.
- 13) Aireztapena: Garajeek beren aireztapena izango dute, beste erabilerearen bat duten lokaletakoaz apartekoa (edozein tamainatakoak izanda ere).

Garaje barruko gasak ateratzeko, sistema hauetako bat baliatuko da:

- a) Aireztapen naturala: Baoak aireztapen gurutzatua ahalbidetzeko moduan jarriko dira, eta, ahal izanez gero, lokalaren paramentuen goiko eta beheko eremuetan banatuta.
- b) Aireztapen behartua: mekanikoa izango da, hala-beharrez.

7.2. Banakako garajeetan:

- 1) Banakako erabilera eta sarbidea duten garajeetan, sarbideetan eta arrapaletan (halakorik balego) 2,80 metroko gutxieneko zabalera uzten dela ziurtatu beharko da.

7.1. En garajes colectivos:

- 1) El uso de los garajes será exclusivo de vehículos y estarán sectorizados contra incendios respecto de locales de otro uso, cualesquiera que sean las dimensiones de estos.
- 2) La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m, excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

En todo acceso desde el exterior se dispondrá una meseta horizontal (pendiente máxima 5%) de 5 m de fondo mínimo antes de la puerta o rampa, a partir del límite de uso privado.

- 3) La anchura mínima de las rampas interiores será de 3,50 m, con la misma excepción y condiciones del punto anterior.
- 4) Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%.
- 5) El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo.
- 6) Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45.º, serán de 3,50 m; en caso de aparcamiento en batería a 90.º serán de 5 m.
- 7) El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura 3,00 m y radios al eje mayores de 4,50 m.
- 8) La altura mínima libre será de 2,20 m, en todos los casos, que sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m.
- 9) Las parcelas de garaje serán una superficie horizontal (pendiente máxima 5%), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm por cada cierre colateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

- 10) La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.
- 11) Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.
- 12) Donde no sea posible la aplicación de las Ordenanzas de V.P.O. por disposición de parcelas en cascos históricos, o circunstancias similares, se registrará en su diseño por la normativa municipal aplicable.
- 13) Ventilación: La ventilación de los garajes será independiente de la de los locales de cualquier otro uso (cualquiera que sea su dimensión).

La evacuación de gases del interior del garaje, se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

- a) Ventilación natural: Los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada y preferentemente distribuidos en las zonas altas y bajas de los paramentos del local.
- b) Ventilación forzada: Será necesariamente mecánica.

7.2. en garajes individuales:

- 1) En los garajes cuyo uso y acceso sea individual deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (sí la hubiese) de 2,80 m.

- 2) Arrapalaren tranpagainaren gutxieneko neurria 2, 80 m x 3,50 m izango da, eta gehieneko aldapa, %6koa. Arrapalaren gehieneko malda %20koa izango da.
- 3) Banakako aparkalekuaren gutxieneko neurria 2, 80 x 5,00 m izango da, eta gehieneko azalera, 20 m²-koa.
- 4) Banakako erabilera eta sarbidea duten garajeetan, aireztapena bermatzeko, 200 cm²-ko 2 sareta jarriko dira bata bestetik aparte; bata, lurzorutik 30 cm-ra, eta bestea, sabaitik 30 cm-ra.

**INGURUMENKO ALDERDIAK OTXANDIOKO HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREAN INTEGRATZEKO
MODUARI BURUZKO ADIERAZPEN-LABURPENA, PLAN
ETA PROGRAMA JAKIN BATZUEK INGURUMENEAN DUTEN
ERAGINARI BURUZKO APIRILAREN 28KO 9/2006 LEGEAREN
14. ARTIKULUAN XEDATUTAKOAREN ARABERA**

Plana egiteko prozesuan, ingurumen-eraginari buruzko behin betiko txostenean xedatzen denaren arabera jaso eta integratu dira ingurumen-alderdiak dokumentazioan, eta ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazioari buruzko dokumentua berariaz gehitu zaio plan honen dokumentazioari, arau-balioarekin.

(I-220)

- 2) La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2, 80 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de las rampas será del 20%.
- 3) La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2, 80 x 5,00 m con una superficie máxima de 20 m².
- 4) En los garajes cuyo uso y acceso sea individual se garantizará la ventilación mediante 2 rejillas de 200 cm² distantes 30 cm del suelo una y 30 cm del techo la otra.

**DECLARACIÓN RESUMEN DE LA MANERA EN QUE
SE HAN INTEGRADO LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE OTXANDIO, CONFORME
LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 14 DE LA LEY 9/2006, DE 28
DE ABRIL, SOBRE EVALUACION DE EFECTOS DE DETERMINADOS
PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE**

En el proceso de elaboración del Plan se han recogido e integrado en la documentación los aspectos ambientales conforme viene determinado en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental emitido, y específicamente ha quedado incorporado a la documentación del presente Plan con valor normativo el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

(I-220)

II. Atala / Sección II

Bizkaiko Lurralde Historikoko Toki Administrazioa Administración Local del Territorio Histórico de Bizkaia

Bilboko Udala

IRAGARKIA, Hiritarren Segurtasunaren Babeserako 1/1992 Lege Organikoaren arauak ustez haustearren irekitako zehapen-espedienteetan –beherago zehaztutakoetan– Segurtasun Saileko zinegotzi ordezkariak emandako ebazpenak jakinarazteko dena.

Espedientea egin zaienei ebazpen horien jakinarazpenak helarazi nahi izan zaizkien arren, hori egitea lortu ez denez, iragarki hau argitaratzen da, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 59.4 eta 61 artikuluetan xedatutakoa betez.

Hori guztia argitara ematen da interesdunek norbanako jakinarazpentzat har dezaten, eta ondokoa adierazten zaie:

1. Interesatuak, iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunez kontaktzen hasita, 15 egun balioduneko epean, ikusgai izango du espediente honako helbide honetan: Bilboko Udaleko Hiritarren Segurtasun Saileko bulegoetara joan daiteke, Luis Briñas 16, 1. solairua edo 94 420 50 20 telefonora deitu espedientearen zenbakia adierazita. Epe horretan, interesatuak bere buruaren alde kome-nigarritzat jotzen dituen alegazio, agiri eta informazio guztiak aurkeztu ahal izango ditu, eta, hala dagokionean, prozeduran erabili asmo dituen frogabideak ere proposatu ahal izango ditu.

2. Zehapen-prozedura hasteko ebazpena dela-eta, epe horretan alegaziorik aurkezten ez bada, hasiera hori bera izango da ebazpen-proposamena eta, beraz, azkenean zehapen-ebazpena ematen bada ere, zehapenebazpenaren aurretik bete beharreko izapide guztiak bete direla ulertuko da.

Ayuntamiento de Bilbao

Anuncio, por el que se notifican las Resoluciones del Concejal Delegado del Área de Seguridad, incoatorias de los expedientes sancionadores abajo indicados, en relación a infracciones de la Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana.

Intentadas sin efecto las notificaciones de dichas resoluciones, se publica el presente anuncio en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados, a quienes debe servir de notificación individual, con las siguientes advertencias:

1. Dispone del plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio, al objeto de examinar el expediente que se encuentra a su disposición en la Oficina General del Servicio de Seguridad Ciudadana de este Ayuntamiento, calle Luis Briñas, número 16, 1.ª planta, de Bilbao o bien solicitar información telefónica al número 94.420.50.20, facilitando en todo caso el número de expediente, y para aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estime conveniente en su defensa, así como para, en su caso, proponer las pruebas de las que pretenda valer en el procedimiento.

2. En el caso de no efectuar, en el plazo citado, alegaciones sobre el contenido de la Resolución de incoación que inicia el procedimiento sancionador, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución, dándose por realizados todos los trámites de instrucción previos a la Resolución sancionadora que, en su caso recaiga.