



BIZKAIKO ALDIZKARI OFIZIALA

BOLETIN OFICIAL DE BIZKAIA

Legezko Gordailua / Depósito Legal BI-1958-1 - ISSN. 1134-8720

BAO. 77. zk. 2005, apirilak 25. Astelehena

— 9121 —

BOB núm. 77. Lunes, 25 de abril de 2005

Laburpena / Sumario

I. Atala / Sección I

Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Administrazioa / Administración Foral del Territorio Histórico de Bizkaia

Foru Aldundia / Diputación Foral

Xedapen orokorrak / Disposiciones generales

Hirigintza eta Udal Harremanen Saila

Erandio udalerrian, «S» Sektoreko Plan Partzialaren. Testu arau-emailea.

Durango Plangintzarako Arau Subsidiarioen Testu arau-emailea (2. berrikuspena).

Urduñako Lurralde Antolamendurako Plan Orokorraren aldarazpena, zeinaren R-3 Egoitzazko Sektorea sortu egin baita «La Martuja» aldearen Testu arau-emailea.

9123

9123

9137

9244

Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

Texto normativo del Plan Parcial del Sector «S» en el municipio de Erandio.

Texto normativo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango (2.ª revisión).

Texto normativo de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Urduña por la que se crea el Sector Residencial R-3 en la zona de «La Martuja».



I. Atala / Sección I

Bizkaiko Lurralde Historikoko Foru Administrazioa
Administración Foral del Territorio Histórico de BizkaiaForu Aldundia / Diputación Foral
Xedapen orokorrak / Disposiciones generales**Hirigintza eta Udal Harremanen Saila****Erandio udalerrian, «S» Sektoreko Plan Partzialaren.
Testu arau-emailea.**

Hirigintza Sailaren abenduaren 23eko 211/2000 Foru Aginduaren bidez Erandio udalerrian, «S» Sektoreko Plan Partzialaren, HI-082/98-P06 espediente, behin betiko onartu ziren 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-ren eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65. artikulua-ren ondoretarako. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, arautegia argitaratuko da.

Bilbo, 2005ko martxoaren 21ean.

Hirigintza eta Udal Harremanen foru diputatua,
JUAN FRANCISCO SIERRA-SESUMAGA IBARRECHE**ERANDIOKO S ARLOAREN PLAN PARTZIALAREN
TESTU ARAUEMAILEA****1. Aplikatzeko lurralde eremua**

1.1. Erandioko Arau Subsidiarioen «S» Sektoreko Plan Partzial honen zehaztapenak izaera arauemailea izango dute aipatutako Sektorearen eremuan, antolatze planoetan adierazita egonik.

1.2. Sektorearen muga irudikatzerakoan bi lerro erabiliko dira; lerro mehe jarraituak bien arteko tartea zehazten du, trazatu lodia-goiz eta etentakoez egindako beste lerroak Sektorearen mugak azpimarratu eta grafikoki bereizteko xedea baino ez du.

2. Indarrean sartzea

Plan Partzial honen zehaztapenak indarrean sartuko dira aplikatu beharreko indarreko legeriak ezarritakoarekin bat etorritz. Horretarako ezarritako prozedurak aldatu arte indarrean egongo dira.

3. Agiri arauemaileak

3.1. Honako ordenantza araupetzailerik hauek, C.1, C.2 eta C.3 antolatze planoek izaera arauemailea duten agiriak dira.

3.2. C.2 eta C.3 planoen sestra eta berdinketak Xehetasunen Azterlanen bidez birdoitu ahal izango dira, eta horietan zehaztuta dauden trazatuko irizpideei eutsiko zaie. Aldakuntzak desnibeleko 0,60 metro gainditzen ez baditu, ez da nahitaez Xehetasunen Azterlana idatzi behar. Edozelan ere, Xehetasunen Azterlanetan, eraikin gabeko espazio libreak antolatzea aurreikusiko da, azken horiek bide publikora ematen dutenean erabilera publikoarekin lotutako espaloia, gutxienez 2 metro zabal dena, izango dute.

3.3. Antolatze gainerako planoak, hau da, hiriko azpiegituren sareen eskemen planoak, orientatzeko dira eta udal zerbitzu teknikoek Antolamendurako Proiektuan zehaztuko dituzte. Hala ere, airezko hornidurako oraingo linearen lurpeko igarobidea, Sektorea ukitzen duena, kontuan hartuko da.

3.4. Izaera arauemailea duten Ordenantzen eta antolamendurako planen arteko balizko kontraesanak Ordenantzaren alde eba-

Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo**Texto normativo del Plan Parcial del Sector «S» en el municipio de Erandio.**

Mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo 211/2000, de 12 de abril, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector «S» en el municipio de Erandio, expediente HI-082/98-P06, 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 21 de marzo de 2005.

El Diputado Foral de Relaciones Municipales y Urbanismo,
JUAN FRANCISCO SIERRA-SESUMAGA IBARRECHE**TEXTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR «S» EN ERANDIO****1. Ambito territorial de aplicación**

1.1. Las determinaciones del presente Plan Parcial del Sector «S» de las Normas Subsidiarias de Erandio, tendrán carácter normativo en el ámbito del Sector citado, indicado en los planos de ordenación.

1.2. En la representación del límite del Sector se utilizarán dos líneas; la separación está definida por la línea fina continua, la otra línea realizada con trazos más gruesos y discontinuos tiene exclusivamente la función de remarcar y distinguir gráficamente la delimitación del Sector.

2. Entrada en vigor

La entrada en vigor de las determinaciones del presente Plan Parcial se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente de aplicación. Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

3. Documentos normativos

3.1. Son documentos de carácter normativo, las presentes Ordenanzas reguladoras, los planos de ordenación C.1, C.2 y C.3.

3.2. Las rasantes y nivelaciones de los planos C.2 y C.3 podrán reajustarse a través de los Estudios de Detalle, conservando los criterios de trazado definidos en ellos. En caso de que la alteración no supere los 0,60 metros de desnivel, no será necesario redactar Estudio de Detalle. En cualquier caso, los Estudios de Detalle preverán la ordenación de los espacios libres de edificación, que cuando den frente a vía pública dispondrán de una acera vinculada al uso público, con un ancho mínimo de 2 metros.

3.3. El resto de los planos de ordenación, es decir, los planos de los esquemas de las redes de las infraestructuras urbanas, tienen carácter orientativo y serán precisadas por los servicios técnicos municipales en el Proyecto de Ordenación. No obstante, se tendrá en cuenta el paso a subterráneo de la actual línea de suministro aéreo que afecta al Sector.

3.4. Las posibles contradicciones entre las Ordenanzas y los planos de ordenación de carácter normativo se saldarán a favor

tziko dira. Planoetan C.2 plano a gailenduko da, ezbaia ageriko hutsegite material baten ondorioz sortzen bada salbu, azken kasu honek Planaren zehaztapen guztien interpretazio koordinatu eta koherentea nagusituko da.

3.5. Edozein azaleraren neurriak adierazten diren zenbakizko neurketaren gainean, sinesgarriro egiaztatutakoan, beti bere benetako azalera gailenduko da, berau Autocad 11.0. programak sortutako marrazketako fitxategien bidez egiaztatu ahal izango da, programa horren bidez, hain zuzen ere, honako Plan Partzial honen antolamendurako atal grafikoa egin da.

3.6. Nolanahi ere, antolamendurako planoen zehaztapen geometrikoek Ordenantza hauek eta planoen literaturak berak, kasuak kasu, ematen dieten izaera dute.

4. Xehetasunen Azterlana

Xehetasunen Azterlanak, Plangintzari buruzko Araudiaren arabera, Plan Partzialean adierazitako lerrokadurak eta sestrak egokitu edo birdoitzeko, eta bertan zehaztutako Komunikazio Sarea, Xehetasunen Azterlanean bertan antolamendu zehatza ezarrita duten eraikinetan sartzeko beharrezko diren barneko bideez, osatzeko helburuz formulatu ahal izango dira.

Z.T-1, Z.T-2 eta Z.T-3 zerbitzualde guztietarako Xehetasunen Azterlan bana egitea exijituko da, eta xedetzat antolamendu bolumentrikoa egitea izango du. Hori egiteko, eraikuntzaren profilak zehaztu behar dira, sestraren azpiko solairuak barne. Horiek guztiak, bescaldetik, lurzati eraikigarrien behin betiko kotei eta azken hauek proiektutako antolamenduari (bideak) eta lurzati mugakideei erreferentziatuta daudela. Edozelan ere, Xehetasunen Azterlanetan, eraikin gabeko espazio librean antolatzea aurreikusiko da, azken horiek bide publikora ematen dutenean erabilera publikoarekin lotutako espazioa, gutxienez 2 metro zabal dena, izango dute.

Halaber, barne bideak ere, hauek beharrezko balira, aztertuko dira, beti ere eraikuntzen emaitzan orden bisual zuzena ziurtatzen dela. Gorabeheren arabera, Administrazioak beharrezko jotzen dituen Xehetasunen Azterlanak idazteko eska dezake, horiek alde aurretik erabakitakoan oinarrituta daudela.

5. Lurzatiketak

Hirigintzako lurzatiketak Lurzoruari buruzko Legearen 94, 95. eta 96. artikuluetan arautetuta daude, eta hori alde aurretik udal lizentzia jaso behar duten egintzen artean jasota dago, Hirigintza Arauak Betearazteari buruzko Araudiaren 1. artikulua erekin batera dagoen Lurzoruari buruzko Legearen 178. artikulua erekin bat etorritik.

Gutxienezko lurzati azalerako 1.000 m²tan ezarrita dago. Lurzati honek, gutxienez, 20 metroko aurpegia izango du proiektutako bideetara. Z.T-1 eta Z.T-2 aldeetarako lurzati eraikigarri bakarria ezarriko da.

6. Urbanizazio proiektuak, urbanizazio eta artapen obrak

Urbanizazio proiektuak, lurzoru urbanizagarrian, Plan partzialak urbanizazio obrei dagokien zehaztapenak dituen zehaztapenak gauzatze helburua duten obra proiektu bakarrak dira. Ildo beretik, aipatutako obra horiek kontratatu eta burutu ahal izateko beharrezko zehaztasunez zehaztu eta programatu behar dira.

Urbanizazio Proiektua bakarria izango da «S» Sektorearen eremu osoan. dagokion Urbanizazio Proiektuan arloko txostenetan (Uren Zuzendaritza, Partzuergoa, Errepide Zuzendaritza, etab.) egingutako zehaztapenak kontuan hartuko dira.

Urbanizazio Proiektuak babesten ez duen ezein urbanizazio obra burutzea ez da onartuko. Urbanizazio obrak batera burutuko dira, eta Udalari doan lagako zaizkio bermearen epea bukatutakoan.

Artapen Erakundeek urbanizazioko elementu horiek artatzeaz arduratuko dira. Erakunde horiek Plan Partziala onetsi ondoren eratuko dira, eta hauen barruan dagozkien jardun poligonoetan dauden jabe guztiak sartuko dira, Kudeatzeko Araudiaren 25. artikuluan islatuta dagoen bezalaxe. Udalak ere Artapen Erakunde hauekin

de las Ordenanzas. Entre planos prevalecerá el C.2, salvo que la discrepancia se origine por un evidente error material, en cuyo caso prevalecerá una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan.

3.5. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente, la cual podrá ser comprobada por medio de los ficheros de dibujo generados por el programa Autocad 11.0 con el que ha sido realizada la parte gráfica de ordenación del presente Plan Parcial.

3.6. En cualquier caso las definiciones geométricas de los planos de ordenación tienen el carácter que, en cada caso, les asigna las presentes Ordenanzas y la propia literatura de los planos.

4. Estudio de Detalle

Los estudios de detalle se podrán formular, según el Reglamento de Planeamiento, con la finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial y completar, la red de comunicaciones definida en el mismo, con aquellas vías interiores que fueran necesarias para acceder a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Se exigirá realizar Estudio de Detalle para cada una de las zonas terciarias Z.T-1, Z.T-2 y Z.T-3 y tendrá por objeto la ordenación volumétrica mediante la definición de los perfiles de la edificación, incluyendo las plantas bajo rasante, referenciadas a las cotas definitivas de las parcelas edificables y éstas a la ordenación proyectada (vialidad) y a las parcelas colindantes. En cualquier caso, los Estudios de Detalle prevén la ordenación de los espacios libres de edificación, que cuando den frente a vía pública dispondrán de una acera vinculada al uso público con un ancho mínimo de 2 metros.

Así mismo se estudiará la vialidad interior, si esto fuera necesario, asegurando siempre un correcto orden visual en el resultado edificatorio. De acuerdo con las circunstancias, la Administración podrá exigir la redacción de Estudios de Detalle que considere necesario, basados mínimamente en lo estipulado anteriormente.

5. Parcelaciones

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 94, 95 y 96 de la Ley del Suelo y está comprendida entre los actos sujetos a previa licencia municipal, de conformidad con el artículo 178 de la Ley del Suelo concordante con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La parcela mínima se establece en 1.000 m² de superficie. Esta tendrá un frente mínimo de 20 metros a la vialidad proyectada. Para las zonas Z.T-1 y Z.T-2 se establecerá una única parcela edificable.

6. Proyectos de urbanización, obras de urbanización y conservación

Los proyectos de urbanización son los únicos proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en el suelo urbanizable la realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, debiéndose detallar y programar dichas obras con la precisión necesaria para que puedan ser contratadas y ejecutadas.

El Proyecto de Urbanización será único para todo el ámbito del Sector «S». En el correspondiente Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las consideraciones señaladas en los informes sectoriales (Dirección de Aguas, Consorcio, Dirección de Carreteras, etc.).

No se aceptará que se ejecute obra alguna de urbanización que no este respaldada por el Proyecto de Urbanización. Las obras de urbanización se ejecutarán de manera conjunta y se cederán de modo gratuito al Ayuntamiento una vez cumplido el plazo de garantía.

La conservación de estos elementos de urbanización la llevarán a cabo entidades de conservación que se formarán a partir de la aprobación del Plan Parcial y englobarán a la totalidad de los propietarios incluidos en los polígonos de actuación correspondientes, tal como se refleja en el artículo 25 del Reglamento de Gestión.

bat egiteko aukera izango du, hala ere, Udalaren iritzia ez dira lotes-leak izango aprobetxamenduen %10a adjudikatua duten burutzapenuneetan (poligonoak) izan ezik, azken hauetan Administrazioak jabe bat gehiago balitz bezala jardungo du.

7. *Lehendik dauden eraikuntzak eta «antolamenduz kanpoko» eraikuntzak*

Plan Partziala idazteko orduan dauden eraikuntzak Hirigintzako Fitxetan jasota gelditu dira. Horietakoren batek dagokion aldeko hirigintzako parametroak betetzeko beharrezko diren ezaugarriak edukiko ez balitu, egoera horrengatik ez dira «antolamenduz kanpoko» egoeran jarriko Lurzoruari buruzko Legearen 60. artikularen ezarpenaren ondoretarako.

Honako Plan partzial honetan, «antolamenduz kanpokotzat» hartzen dira lagapenek edo lurzoruen erabileraren eta Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren arteko bateraezintasunek ukitutako eraikuntzak. Eraikuntza horiek dagozkien hirigintzako fitxetan eta Planoan jasota gelditu dira, eta lagapen-aldean kokatuta daude.

8. *Terminologia*

Plan Partzialaren agirietan adierazitako kontzeptuei dagokien homologazioa ezartzeko helburuz, jarraian bertan ematen zaizen esanahi zehatza jasotzen da.

Sektorea.—Hirigintza Plangintzako Unitatea. Lurraldea Hirigintzako unitate geografikotik banatzea Plan Partzialen bidez zehatz-mehatz eta osorik antolatzeke.

Burutzapenunea - Poligonoa.—hirigintzako jardununea.

Aldea.—Azterketarako area mugatua, hirigintzako kalifikazio homogeneoa duena.

Lurzatia.—Itxuraketa eta neurri zehatzak dituen eta finka loka-bea osatzen duen lursaila, egoera hori dagokien zerren da eta lurzatie planean jasota egonik. Planean zehaztutako jardun-sistema burutu aurretik dagoen egoera.

Orubea.—Urbanizatuta dagoelako, hau da, Planak kasu bakoitzean ezarritako zerbitzuak dituelako, eraikitzeke gai den hiri lurzoruko azalera. Planean zehaztutako jardun-sistema burutu ondoren dagoen egoera.

Gutxieneko lurzatia.—Alde bakoitzean ezarrita dagoen gutxieneko azalera duen lurzatia, horrek lizentzia eskuratzea ahalbidetuko du.

Kaleen lerrokadura.—Bideen sarera zuzendutako espazio publikoen eta Planean zehaztutako orube pribatu edo publikoen arteko muga-lerroa.

Eraikinen lerrokadura.—Planak zehaztutako alde bakoitzeko muga-lerroa, lerro honek orube eraikigarriko zatia eraikiezinetik bereizten duena, hala mugakideetara nola bideen sarera.

Sakonera eraikigarria.—Eraikuntzak metrotan okupatzen duen gehieneko neurria da, fatxadako kanpoko lerrokaduraren perpendikularrean, bere puntu bakoitzean, neurtuta.

Erreferentziako kota.—Bide publikoaren sestraren kota eraikineko fatxadaren lerrokaduran.

Orubearen kota.—Aurpegia ematen duen bide publikoaren sestraren kota da, nahitaez hartu beharko duena.

Garaiera eraikigarria.—Planaren alde bakoitzean baimenduta dagoen gehieneko garaiera, erreferentziako kotaren gainean aplikatuta. Plangintzan adierazita dauden solairu kopurua lurzatiak aurpegia ematen duen bide ofizialen sestraren erdiko puntutik aurrera zenbatuko da. Fatxada-aurpegiak 30 metro gaindituz gero, neurketa hori 30 metroko tarte edo zatikika egingo da, betiere azken hori 15 metro baino txikiagoa ez balitz. Txikiagoa balitz, tarteetako bat aipatutako zatiki horri gehituko litzaioke, baina zenbatu beharreko tartearen luzerako 45 metro gainditu ezin dituela.

Aprobetxamendua.—Dagokion areako lurzoruko metro karratu bakoitzean azalera eraikigarria adierazten duen koefizientea da, m²/m²tan adierazita. Eraikigarritasunaren antzeko kontzeptua da.

A estas entidades de conservación podrán asociarse el Ayuntamiento, si bien de un modo no vinculante excepto para las unidades de ejecución (polígonos) donde se les haya adjudicado la cesión del 10% del aprovechamiento en donde la Administración actuará como un propietario más.

7. *Edificaciones existentes y edificaciones «fuera de ordenación»*

Las edificaciones existentes al momento de redactar el Plan Parcial han quedado recogidas en las fichas urbanísticas. Si alguna de ellas no tuviera las características necesarias como para cumplir con los parámetros urbanísticos de la zona que les corresponde, no se situarán por este concepto en situación de «fuera de ordenación» a los efectos de la aplicación del artículo 60 de la Ley del Suelo.

Se consideran «fuera de ordenación» en el presente Plan Parcial aquellas edificaciones que se encuentran afectadas por cesiones o por incompatibilidad del uso del suelo con el establecido en las Normas Subsidiarias. Dichas edificaciones han quedado recogidas en las fichas urbanísticas y el Plano correspondiente, y se encuentran ubicadas en las zonas de cesión.

8. *Terminología*

Con el objeto de establecer una homologación en los conceptos señalados en los documentos del Plan Parcial, se recoge a continuación el significado concreto que se les da en ello.

Sector.—Unidad de Planeamiento Urbanístico. División del territorio en unidades geográficas urbanísticas para su ordenación detallada y completa a través de los Planes Parciales.

Unidad de ejecución - Polígono.—Unidad de actuación urbanística.

Zona.—Area de estudio delimitada con una calificación urbanística homogénea.

Parcela.—Porción de terreno de configuración y dimensiones determinadas y que constituyen finca independiente situación que recoge en el correspondiente listado y plano parcelario. Situación existente antes de ejecutar el sistema de actuación definido en el Plan.

Solar.—Superficie de suelo urbano apto para la edificación por estar urbanizada, es decir por contar con los servicios establecidos en cada caso por el Plan. Situación existente después de ejecutar el sistema de actuación definido en el Plan.

Parcela mínima.—Parcela que cuenta con la superficie mínima establecida por cada zona y que permitirá obtener licencia.

Alineación de calles.—Línea límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria y solares privados o públicos definidos en el Plan.

Alineaciones de los edificios.—Línea límite en cada zona definida por el Plan que separa la porción de solar edificable del no edificable, tanto a linderos como a red viaria.

Fondo edificable.—Es la dimensión máxima en metros ocupada por la edificación, medida perpendicularmente a la alineación exterior de fachada, en cada punto de la misma.

Cota de referencia.—Cota de la rasante de la vía pública en la alineación de fachada del edificio.

Cota del solar.—Es la cota de la rasante de la vía pública a que da frente y que deberá obligatoriamente adoptar.

Altura edificable.—Altura máxima permitida para cada zona del Plan aplicada sobre la cota de referencia. El número de plantas señaladas en el planeamiento se computará a partir del punto medio de la rasante de la vialidad oficial a que dé frente la parcela. Cuando el frente de la fachada excediera los 30 metros, el cómputo referido se efectuará por tramos de 30 metros o fracción cuando ésta no fuera inferior a 15 metros. Si fuera inferior uno de los tramos quedará incrementado en la citada fracción sin que se puedan superar los 45 metros de la longitud del tramo a computar.

Aprovechamiento.—Es el coeficiente expresado en m²/m² que refleja la superficie construible por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva. Concepto similar al de edificabilidad.

Lursail bateko titularrak jabe egin dezakeen hirigintzako aprobetxamendua ateratzeko, bere azalerarekin kokatuta dagoen arearen aprobetxamenduaren %85a lotu behar da.

Okupazioa.—Beheko solairuan gehienez eraiki beharreko azaleraren eta orubearen azaleraren ehunekoa.

Sestraren azpiko sotoa.—Kalifikazio hori izango dute, gutxienez bere azaleraren %80an, bere garaiera osoan lurzatiak sarbidegunean (hau lurzati horretako frontearen erdiko puntuan eratuta), fronte ematen duen bideari dagokion sestra ofizialaren azpitik dau den solairuek.

9. Eraikuntzaren baldintzak

9.1. Eraikigarritasuna, eraikitako azalera eta okupazioa

m²/m² eraikigarritasuneko azalera kalkulatzeko eraikitako azalera neurtzeko, eraikitako bolumen osoaren kanpoko perimetroak itxitako azalera eraiki osoa, erreferentziako kotatik eta forjaketa bakoitzean hegalkineko osagaiak kontuan hartu beharko dira, bere aurpegietako batean gutxienez itxita baldin badaude, okupatzen duten azaleraren %50az zenbatuko da. Inolako bolumenik ez duten elementu irekien kasuan, (pergolak, markesina irekiak) hauek ez dira eraikigarritasunaren (%50) eta okupazioaren ondareetarako zenbatuko, salbu eta horien azpian erabilera nagusia garatzen bada, azken kasu honetan horrek okupatutako aldea zenbatuko da. Teilatupeko espazioak, aprobetxamenduaren ondoreetarako, zenbatuko dira hauen garaiera libre 1,5 metro baino handiagoa denean.

Aurreko atalekin bat etorritik sestraren azpian sortzen diren solairuak (sotoak eta erdisotoak), garaje-aparkaleku eta instalazioetara bakarrik erabiliko dira eta ez dira zenbatuko aprobetxamenduaren ondoreetarako.

9.2. Eraikuntzaren garaiera

Baimenduta dagoen gehieneko garaiera 15 metrokoa da eta, gehienez ere, BS+3 garaiera izango ditu. Plangintzan adierazita dagoen solairu kopurua, lurzatiak fronte ematen duen bide ofizialen sestraren erdiko puntutik aurrera zenbatuko da. Fatxada-aurpegia 30 metro baino handiagokoa denean, aipatutako neurketa hori 30 metroko tarte edo zatikika egingo da, betiere azken hori 15 metro baino txikiagoa ez balitz. Txikiagoa balitz, tarteetako bat aipatutako zatiki hori gehituko litzaioke, baina zenbatu beharreko tartearen luzerako 45 metro gainditu ezin dituela.

Eraikin bakoitzaren garaiera neurtzeko, eraikuntzako lerrokaduran kokatutako lerro bertikala neurtuko da, fatxadako gutxieneko eta gehieneko sesten erdiko puntutik teilatu-hegaleko beheko ertzeraino hartuta. Solairuen garaiera partzialak, gutxienez, 3 metrokoak izango dira, lurzorutik lurzorura neurtuta.

9.3. Lerrokadurak eta hegaldurak

Plan partzialean zehaztuta dagoen alde bakoitzean hainbat lerrokadura ezartzen dira, horiek gehienekotzat hartzen dira, eta eraikuntzak horietara egokitu beharko dira (C.2 plano). Eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak bide, sektoreko muga eta proposatutako aldeetako mugen aldean ematen dira.

Era berean, zutarrietara, hau da, pribatizatu daitezkeen lurzatienean mugetara, gutxieneko banaketa ere ezartzen da, baina elkarren alboko lurzatienean mehelinak banatutako eraikuntzak eraiki nahi izanez gero, hori egin ahal izango da, baina mehelina bion bada, eta eraikuntzarako lizentzia aldi berean emango da, bi lurzatienean jabeak horrekin ados daudela egiaztatzen dela.

Hegaldurak ez dute alde bakoitzean zehaztutako gehieneko lerrokadurak gaindituko.

9.4. Patioak

Patioek izango duten gutxieneko izariak aukera emango du oinplanoan zirkulua egiteko, hau da, diametroa aukera ematen duen eraikin handienaren edo handiagoa egiteko.

9.5. Errotuluak

Bi motako errotuluak definitu dira:

Enpresa guztiak eta horien kokapena adierazteko hirugarren alde guztietako informazio-errotuluak. Errotulu hauek alde bako-

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento del área en que se encuentre.

Ocupación.—Porcentaje entre la superficie máxima a edificar en planta baja y la superficie del solar.

Sótano bajo rasante.—Tendrán tal calificación aquellas plantas que al menos en un 80% de su superficie se hallen en toda su altura por debajo de la rasante oficial correspondiente al vial al que dé frente la parcela en su zona de acceso, formada en el punto medio del frente de dicha parcela.

9. Condiciones de la edificación

9.1. Edificabilidad, superficie construida y ocupación

La forma de medir la superficie construida para calcular la superficie de edificabilidad m²/m² será considerando toda la superficie edificada encerrada por el perímetro exterior de todo volumen construido, desde la cota de referencia y en cada forjado los elementos en voladizo, si están cerrados al menos en una de sus caras, se contabilizará por el 50% de la superficie que ocupen. En el caso de los elementos abiertos que no encierran volumen alguno, (pergolas, marquesinas abiertas) no computarán a efectos de edificabilidad (50%) y ocupación, excepto que bajo los mismos se desarrolle el uso principal, en cuyo caso computará la zona ocupada por éste. Los espacios bajo cubierta computarán a efectos de aprovechamiento cuando su altura libre sea superior a 1,5 metros.

Las plantas que se creen bajo rasante de acuerdo a lo señalado en los apartados anteriores (sótanos y semisótanos) serán de uso exclusivo de garaje aparcamiento e instalaciones y no computarán a efectos de aprovechamiento.

9.2. Altura de la edificación

La altura máxima permitida se fija en 15 metros y tendrá un máximo de PB+3 alturas. El número de plantas señaladas en el planeamiento se computará a partir del punto medio de la rasante de la vialidad oficial a que dé frente la parcela. Cuando el frente de la fachada excediera los 30 metros, el cómputo referido se efectuará por tramos de 30 metros o fracción cuando ésta no fuera inferior a 15 metros. Si fuera inferior uno de los tramos quedará incrementado en la citada fracción sin que se puedan superar los 45 metros de la longitud del tramo a computar.

La altura de cada edificio será la resultante de medir la línea vertical situada en la alineación de la edificación tomada desde el punto intermedio de las rasantes máximas y mínimas de la fachada hasta el borde inferior del alero de cubierta. Las alturas parciales de las plantas podrán ser de 3 metros mínimo medido de suelo a suelo.

9.3. Alineaciones y vuelos

Se establecen en cada zona de las definidas en el Plan Parcial unas alineaciones que se entienden como máximas a las que se deberán adecuar las edificaciones (plano C.2). Las alineaciones máximas de la edificación se dan referidas a los viales, límite del sector y límites de las zonas propuestas.

Así mismo se establece una separación mínima a linderos, es decir a límite de parcelas privatizables, pero en el caso de que se quiera construir edificaciones separadas por medianera en parcelas contiguas se podrá hacer siempre que la medianera sea común y la licencia para la edificación se dará al mismo tiempo, comprobando que se está conforme por parte de los propietarios de ambas parcelas.

Los vuelos no superarán las alineaciones máximas definidas en cada zona.

9.4. Patios

Los patios tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir un círculo, en planta, cuyo diámetro sea mayor o igual que la altura del mayor edificio que lo permite.

9.5. Rótulos

Se definen dos tipos de rótulos:

Los rótulos de información de cada zona terciaria que indiquen las diferentes empresas y su localización. Estos rótulos se situa-

tzeko sarbideetik hurbil jarriko dira eta diseinu bakarra izango dute. Diseinu hori urbanizazio proiektuan zehaztuko da eta ez da baimenduko orubeetatik kanpo errotulu adierazkariak jartzea.

Enpresa bakoitzaren errotuluak. Errotulu horiek obra lizentzia eskatzeko aurkeztuko den arkitekturako proiektuaren atal bereiztu ezina izango dira eta Udalak aukera du proiektatu den multzoarekin bat datozen tipologiak eta dimentsioak eskatzeko.

10. Erabilerak

Erandioko Plangintzaren Arau Subsidiarioen zehaztapenetan ezarri denarekin bat, lurzoru urbanizagaitako zehaztu diren eta «S» arloko erabilerei eta Memoriaren eranskineko A.8 idatz-zatian itsatsi diren fitxetan islatu diren alde bakoitzeko zehaztapenetarako proiektatu den antolamenduari egokituta dauden erabileren arabera. Fitxa horietan deskribatu diren erabilerak ondoko era honetan ezarri dira Lurzoruaren Erabileren Araubidean:

- Hotel egoitzazko erabilera (103. artikulua).
- Handizkako merkataritzako erabilera (104. artikulua).
- Txikizkako merkataritzako erabilera (106 eta 108. artikulua).

Erkidegoaren ekipamenduetan burutuko diren jardueren erabilera. Multzo honen barruan ondokoak sartzen dira:

- Osasuneko erabilera (112. artikulua).
- Administrazioaren herri zerbitzuen erabilera (113. artikulua).
- Erlijio erabilera (114. artikulua).
- Kultura eta ikaskuntzako erabilera (115. artikulua).
- Jolas eta gizarte erabilera (116. artikulua).
- Kirol erabilera (117. artikulua).
- Segurtasun eta defentsa erabilera (118. artikulua).
- Ibilgailuen garajea - salmenta eta erakusketa erabilera (90. artikulua).
- Motoredun ibilgailuen zaintza - aparkalekua erabilera (84. artikulua).
- Bideetako komunikazio erabilera (123. artikulua).
- Gune askeen erabilera (126 eta 127. artikulua).

Hotel egoitzazko erabilera

(103 artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Erabilera honen barruan aldi baterako egoitza zerbitzua eta jatetxe zerbitzua eskaintzen dituztenak sartzen dira, pentsio osoko araubideari loturik zein aske, edo baita egoitza zerbitzu bakarra, jatetxe zerbitzurik gabe; erabilera hori jendearentzat zabalik dauden eraikinetan kokatzen da eta ostalaritzako establezimenduei dagokien 1968.eko ekainaren 19ko sailkapen legeriak ezarritako baldintzei lotuta dago.

Delako erabilera hau duten eraikinetan erabilera propio edo nagusiaren menpekoak izango diren bestelako jarduera osagarriak baimenduko dira; besteak beste, txikizkako dendak, ileapaindegia, igerilekuak, publikoarentzat zabalik dauden jatetxeak, publikoarentzat zabalik dauden eta ikuskizuna duten edo ez duten edaritegi eta kafe-tegiak, atezainaren etxea, etab., beti ere delako menpeko erabilera horiek erabilera nagusiaren %40 gainditzen ez dutenean, eta, beti ere, aipaturiko bi azaleretan zaintza-aparkalekuaren nahitaezko menpeko erabileraren gutxienezko azalera sartu gabe Zaintza-aparkalekuak, gutxienez, titulua duen artikuluan ezarri den izaria izango du.

Erabilera zehatz bat hotel erabilera dela esan ahal izateko, delako ezaugarri hori frogatu egin beharko da, hotel establezimendu gisa eduki behar duen baimena eta behin-behineko sailkapena aurkeztuz.

Hotel egoitza deritzon erabileraren barruan honako kategoria hauek sartzen dira:

- 1. kategoria: Hotelak.
- 2. kategoria: Hostalak.
- 3. kategoria: Pentsioak.
- 4. kategoria: Ostatu-etxeak.
- 5. kategoria: Hotel-apartamentuak.
- 6. kategoria: Hotel-egoitzak.
- 7. kategoria: Hostal-egoitzak.
- 8. kategoria: Ostaliar etxeak.
- 9. kategoria: Egoitza-apartamentuak.
- 10. kategoria: Motelak.

rán cerca del acceso a cada zona y corresponderán a un diseño único que se definirá en el proyecto de urbanización no aceptándose fuera de cada solar rótulos indicativos.

Los rótulos de cada empresa. Estos rótulos serán parte inseparable del proyecto de arquitectura que se presente para solicitar la licencia de obras, pudiendo el Ayuntamiento exigir tipologías o dimensiones acorde con el conjunto proyectado.

10. Usos

De acuerdo con las precisiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Erandio en función de los usos determinados para los suelos aptos para urbanizar y adecuados a las características del Sector «S» y a la ordenación proyectada con las crecimientos para cada zona reflejadas en las fichas que se adjuntan en el punto A.8 anexo a la Memoria. Los usos descritos en las fichas se establecen en el «Régimen de los usos del suelo» de la siguiente manera:

- Uso de residencia hotelera (artículo 103).
- Uso de comercio al por mayor (artículo 104).
- Uso de comercio al por menor (artículos 106 y 108).

Uso de las actividades a desarrollar en equipamientos comunitarios, incluyendo:

- Uso sanitario (artículo 112).
- Uso de servicios públicos a la Administración (artículo 113).
- Uso religioso (artículo 114).
- Uso cultural y docente (artículo 115).
- Uso recreativo y social (artículo 116).
- Uso deportivo (artículo 117).
- Uso de seguridad y defensa (artículo 118).
- Uso de garaje - venta y exposición de vehículos (artículo 90).
- Uso de guardería - aparcamiento de vehículos a motor (artículo 84).
- Uso de comunicación viaria (artículo 123).
- Uso de espacios libres (artículos 126 y 127.)

Uso de residencia hotelera

(artículo 103 «Régimen de usos del suelo»)

Comprende este uso las actividades que facilitan el servicio de alojamiento temporal con el de comidas, con sujeción o no al régimen de pensión completa, o únicamente el de alojamiento sin servicio de comedor, en edificios abiertos al público, con sujeción a las condiciones de la legislación propia de clasificación de los establecimientos hosteleros de 19 de junio de 1968, con sus modificaciones posteriores.

En los edificios destinados a este uso se admitirán actividades complementarias como usos servidores del uso propio o principal, como tiendas al por menor, peluquerías, salas de reuniones y congresos, piscinas, restaurantes abiertos al público, establecimientos de bebidas y café abierto al público con o sin espectáculo, vivienda del conserje, etc. siempre que estos usos no superen el 40% de la superficie construida del uso principal, y sin que se incluya en ninguna de las dos superficies citadas la superficie mínima del uso servidor obligatorio de prever de guardería - aparcamiento, el cual se dimensionará como mínimo en función de los estándares del artículo titulado.

Para estimarse un uso definido como uso hotelero, se deberá justificar su condición, aportando la autorización y clasificación provisional como tal establecimiento hotelero.

Dentro del uso de residencia hotelera se comprenden las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Hoteles.
- Categoría 2.^a: Hostales.
- Categoría 3.^a: Pensiones.
- Categoría 4.^a: Fondas.
- Categoría 5.^a: Hoteles - apartamentos.
- Categoría 6.^a: Hoteles - residencias.
- Categoría 7.^a: Hostales - residencias.
- Categoría 8.^a: Casas de huéspedes.
- Categoría 9.^a: Residencias - apartamentos.
- Categoría 10.^a: Moteles.

Horietariko bakoitza dagozkion izarrekin kalifikatuta azalduko da.

Ostalaritzako erabilera honen barruan eta berariaz erabilera horretarako diren eraikin horietan egon dauden oheen kopuruaren arabera, jarraian adieraziko diren egoerak aintzatetsiko dira eta zilegi da horiei euren definizioa gainjartzea, hau da, ostalaritzari buruzko araudiak ematen duen sailkapena:

1. 100 logelatik gorako edota 4.000 m²-tik gorako eraikinetan, erabilera nagusia eta erabilera laguntzaile guztiak barne.
2. 50-100 logela bitarteko edota 1.501-4.000 m² bitarteko eraikinetan, erabilera nagusia eta erabilera laguntzaile guztiak barne.
3. 26-50 logela bitarteko edota 501-1.500 m² bitarteko eraikinetan, erabilera nagusia eta erabilera laguntzaile guztiak barne.
4. 11-25 logela bitarteko edota 201-500 m² bitarteko eraikinetan, erabilera nagusia eta erabilera laguntzaile guztiak barne.
5. Gehienez 10 logelako edota 200 m²-ra arteko eraikinetan, erabilera nagusia eta erabilera laguntzaile guztiak barne.

Handizkako merkataritza erabilera (Industr. merkataritza) (104. artikulua, Lurzuaren Erabileren Araubidea)

Handizkako merkataritza erabileraren barruan, ondoko gaiak gorde, artatu, banatu eta saltzeko jarduerak sartzen dira: produktu naturalak, lehengaiak, elikagaiak, gai erdilanduak, eskuz landutako gaiak (eraldaketa prozesua bukatuta dutenak) eta beste edozein merkaturgai. Horiek behar-beharrezkoak dira etxe, enpresa instalatzaile nahiz eraikitzaile, merkataria, xehekari zein handizkari, eraldatzaile, erabiltzaile profesional, eskulangile eta beste erabiltzaile handi batzuentzat.

Handizkako merkataritza jarduerak, batetik, merkaturgaien pila-keta dakar; eta, bestetik, merkaturgaiak eduki edo erabiltzeko eskubidea.

Handizkako merkataritzan, eskuratu edota fabrikaturikoaren arabera sal daitezke merkaturgaiak, edota ohiko eraldaketa edo egokitzapenak egin ondoren.

Erabilera hau independentea izan daiteke industri erabilerari dagokionez, edota erabilera horren eranskina nahiz beraren barrukoa izango da.

Lehengai nahiz produktuen eraldaketa, gertutze edo konponketa prozesuak ezin izango dira inoiz ere erabilera honen barruan sartu.

Erabilera honen helburua xehekari, handizkari, instalatzaile eta fabrikatzaileei gai edo produktuak hornitzea izango da, eta ezin izango zaio jendeari ezer zuzenean saldu.

Erabilera honen barruan, halaber, administrazio bulegoak ere sartuko dira erabilera laguntzailetzat, baita beraren zerbitzupean egon daitezkeen gela laguntzaile nahiz erakusketa gelak ere; azken horietan, handizkako merkataritza jardueraren osagarriak egingo dira, eta jarduera horrexen arabera bidezkotu beharko dira.

Jardueren Araubedari buruzko Araudia aplikatzeko, handizkako merkataritzan diharduten eraikinak edota horien instalazioak industri erabilerari berdinetako zaizkio, baldin eta, eragozpen, ezau-garri berezi edo pilaturiko gaiak direla-eta, goragoko industri kategorietara berdinesten ez badira, Jardueren Araudia aplikatzen duen erakundeak irizpen egokia eman ondoren.

Txikizkako merkataritza erabilera (106. artikulua, Lurzuaren Erabileren Araubidea, AA.SS.)

Txikizkako merkataritza erabilerak ondorengo jarduerak hartzen ditu: birsalmenta eta salerosketa, trukaketa edota merkataritza gaiak erakustea, jendaurrean eta erabiltzaile txikiei orokorrean; merkataritza gai horiek erosi ziren moduan edo txikizkako merkataritzan ohizkoak diren eraldaketa, tratamendu edo egokitzeak egin ondoren sal daitezke. Erabilera honen barnean, batetik, adierazitako

Vendrá cada una de ellas calificada con el añadido de estrellas correspondiente.

Dentro del uso hotelero, exclusivamente en función del número de camas de los edificios destinados a este uso, se considerarán las siguientes situaciones a las cuales se les podrá superponer su definición, la clasificación anterior propia de la reglamentación hotelera:

1. En edificio con más de 100 dormitorios, apartamentos o departamentos y/o más de 4.000 m² de superficie total construida, incluidos uso principal y todos los servidores.
2. En edificios con 50 a 100 dormitorios, apartamentos o departamentos y/o superficie total construida entre 1.501 y 4.000 m², incluidos uso principal y todos los servidores.
3. En edificios con 26 a 50 dormitorios, apartamentos o departamentos y/o superficie total construida entre 501 y 1.500 m², incluidos uso principal y todos los servidores.
4. En edificios con 11 a 25 dormitorios, apartamentos o departamentos y/o superficie total construida entre 200 y 500 m², incluidos uso principal y todos los servidores.
5. En edificios hasta 10 dormitorios, apartamentos o departamentos y/o 200 m² de superficie total construida, incluidos uso principal y todos los servidores.

Uso de comercio al por mayor (industrial comercial) (artículo 104 del Régimen de los usos del suelo)

El uso de comercio al por mayor comprende las actividades de guarda, conservación, distribución y reventa de productos naturales, materias primas, incluso materias alimenticias, artículos semi-elaborados o artículos manufacturados con el proceso de transformación finalizado, y cualquier otro tipo de artículo o mercancía, que constituyen elementos precisos para sus actividades a las casas o empresas instaladoras o constructoras, a comerciantes detallistas o mayoristas, a transformadores, a usuarios profesionales, incluso los artesanos, y a otros grandes usuarios.

La actividad del comercio al por mayor implica, en general, por un lado, el almacenamiento y, por otro, la propiedad o derecho a disponer de la mercancía.

Las mercancías pueden revenderser tal como se adquieren o fabrican, o previas las transformaciones o acondicionamientos usuales en el comercio al por mayor.

Este uso podrá ser independiente del uso industrial, si bien, generalmente, habrá de ser anejo al uso industrial y comprendido en él.

En los casos en que este uso se localice independientemente de áreas de uso industrial, no se podrá nunca incluir en este uso un proceso de transformación, elaboración o reparación de materias primas o productor.

Tendrá como objeto el suministro de materias o productos a detallistas, mayoristas, instaladores y fabricantes, sin servicio de venta directa al público al detalle.

Se comprenderá también en este uso, como servidor, la actividad de las oficinas administrativas, así como los posibles departamentos auxiliares y de exposición al servicio de la actividad de estos departamentos auxiliares y de exposición, una actividad complementaria de la del comercio al por mayor y justificada en función de dicha actividad.

Los edificios de comercio al por mayor y/o sus instalaciones se asimilarán al uso de industria en las categorías indicadas en la Normativa, salvo que por sus molestias, características especiales o materias almacenadas se asimilen a categorías industriales, superiores, previo dictamen del organismo encargado de aplicar el Reglamento de Actividades.

Uso de comercio al por menor (artículo 106 del Régimen de los usos del suelo NN.SS.)

El uso de comercio al por menor comprende las actividades que consisten en la reventa y compraventa, permuta y/o exposición de mercancías al público y a pequeños usuarios en general, pudiendo venderse las mercancías tal como se adquirieron o previas las transformaciones, tratamientos o acondicionamientos usuales en el comercio al por menor. Se comprende en este uso,

eragiketetarako diren merkataritza gaiak soilki biltegiatzea, eta, bestetik, merkataritza gaien jabetza edo horiek izateko eskubidea saritzen dira.

C.N.A.E.ko 641, 642, 643, 644, 654, 647 eta 648. taldeetako jarduerak txikizkako merkataritza erabileraren barnean sartzen dira, Estatistikarako Institutu Nazionalak argitaratutakoaren arabera.

Halaber, txikizkako merkataritza erabileraren barruan sartzen dira zerbitzu pertsonalak emateko jarduerak: ikuztegi, tintategi eta antzekoak, ileapaindegia eta edergintza institutuak, argazki estudio eta zerbitzuak, eta C.N.A.E.ko 971, 972, 973 eta 979. taldeetan definituriko baina arau hauetan ezarri ez diren bestelako zerbitzu pertsonalak, baldin eta industri erabileretarako ezarri diren ingurumena babesteari buruzko arauetan sartzeko modukoak ez badira eta horietan adierazi diren gai toxikoen produkzio, isurketa eta/edo emisio kasuetan erortzen ez badira.

Txikizkako merkataritza erabilera duten lokalen kokaera, kokapenaren arabera

(108. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea, AA.SS.)

Eraikinetan beste erabilera batzuei dagokienez duten kokapenaren arabera, eta euren sarbideak ere kontutan hartuz, txikizkako merkataritza erabilera duten lokalak ondoren adierazitako kokapenetan sailkatzen dira:

Egoerak:

1.C) Beste zenbait erabilera (etxebizitza erabilera izan ezik) ere baduten eraikinen behe solairuan, sotoan eta goiko solairuetan; txikizkako merkataritza erabilera duten lokalek iristeko, beriz, gune erkideak egoten dira eraikin osorako.

Bigarrena: Hirutan banatzen da:

2.A) Beste zenbait erabilera ere baduten (etxebizitza erabilera izan ezik) eraikinen goiko solairuetan; txikizkako merkataritza erabilera duten lokalek sarbide independente eta eskusiboa izaten dute Sistema Orokorretatik eta Toki Sistemetatik.

2.B) Txikizkako merkataritza erabilera ez ezik, beste zenbait erabilera ere baduten (etxebizitza erabilera izan ezik) eraikinen behe solairuan edota sotoan; txikizkako merkataritza erabilera duten lokalek sarbide independente eta eskusiboa izaten dute Sistema Orokorretatik eta Toki Sistemetatik.

2.C) Txikizkako merkataritza erabilera ez ezik, beste zenbait erabilera ere izan (etxebizitza erabilera izan ezik) eta herri bidearen ondoan ez dauden eraikinen behe solairuan edota sotoan (esaterako, erlo eraikigarriaren barruan edo kalearte eraikigarriaren patioan), baldin eta 2.s. eta 2.b. kokaeretan sartu ezin badira; txikizkako merkataritza erabilera duten lokalek sarbide independente eta eskusiboa izaten dute Sistema Orokorretatik eta Toki Sistemetatik (sarbidearen zabalera 5 metrokoa izango da gutxienez).

Hirugarrena: Erabilera askotako eraikinean, ondoko erabilera hauekin konbinatuta: erlijiozkoa, kulturala, jostetazkoa eta kirol-takoa.

Laugarrena: Berariaz txikizkako merkataritzako erabilera duen eraikinean, beste erabilera batzuk dituen eraikinarekin mehelina egienez eta eraikinak sarbide zuzena duela sistema orokor eta/edo toki sistemetatik.

Bosgarrena: Eraikin lokabeen, berariaz merkataritzako erabilera duena, eta eraikinak sarbide zuzena duela sistema orokor eta/edo toki sistemetatik.

Seigarrena: Eraikin lokabeen, berariaz merkataritzako erabilera duena, eta eraikinak sarbide zuzena duela sistema orokor eta/edo toki sistemetatik.

Bulego erabilera (109. artikulua Industrial Bulegoak)

Erabilera honen barruan, jarduera publiko nahiz pribatuak sartuko dira, baldin eta, horietan, administrazio zein burukrazia zerbitzua nagusitzen bada. Horren barruan sartzen dira banketxeak, aholkularitzakoak, juridikoak, publizitatea, kudeaketa, informatika, burtsako finantza erakundeak, aseguruak, lan-idazguak, zerbitzu nahiz bulego teknikoak, profesionarien elkarteak, erakunde ekonomiko zein sindikalak eta politikoak edo erlijio erakundeak eta kolek-

por un lado, el almacenamiento en exclusiva de las mercancías destinadas directamente a las operaciones indicadas y, por otro, la propiedad o el derecho a disponer de las mercancías.

Se consideran como comprendidas en el uso de comercio al por menor las actividades incluidas en los grupos 641, 642, 643, 644, 647 y 648 de C.N.A.E., según publicación al efecto del Instituto Nacional de Estadística.

Se comprenden igualmente en el uso de comercio al por menor las actividades que satisfacen servicios personales de lavanderías, tintorerías y similares, salones de peluquería e institutos de belleza, estudio y servicios fotográficos, y otros servicios personales definidos en los grupos 971, 972, 973 y 979 de la C.N.A.E., siempre que no sean incluibles en las Normas de protección ambiental establecidas para los usos industriales, ni incurran en los supuestos de producción, vertido y/o emisión de sustancias tóxicas en ellas indicados.

Situación de los locales que albergan el uso del comercio al por menor según su ubicación (artículo 108 del Régimen de los usos del suelo NN.SS.)

Por su localización en las edificaciones, en relación con otros usos, y por sus accesos, los locales que alberguen el uso de comercio al por menor se clasifican en las situaciones indicadas a continuación:

Situaciones:

1.C) En planta baja, de sótano y de piso en edificio con otros usos, además de comercio al por menor, sin el uso de vivienda comprendido en él, y con acceso a los locales que alberguen el uso de comercio al por menor, a través de espacios comunes con el resto del edificio.

Segunda: Se subdivide en tres apartados:

2.A) En plantas elevadas de piso en edificios con otros usos, además del de comercio al por menor, exceptuando el uso de vivienda, con acceso inmediato y exclusivo desde los sistemas generales o locales a los locales que alberguen el uso de comercio al por menor.

2.B) En planta baja y/o de sótano en edificio que albergue otros usos además del uso de comercio al por menor, exceptuando el uso de vivienda y con acceso inmediato y exclusivo desde los sistemas generales o desde los sistemas locales a los locales que alberguen el uso de comercio al por menor.

2.C) En planta baja y/o de sótano en locales situados en edificios que albergan otros usos con exclusión del uso de vivienda en locales no inmediatos a vía pública, por ejemplo en el interior del lote edificable o en el patio de manzana edificable, no incluibles en las situaciones (2.s y 2.b) y contando con acceso exclusivo e independiente a los locales que albergan el uso de comercio al por menor, desde los sistemas generales o locales, con un ancho del acceso no inferior a cinco metros.

Tercera: En un edificio multiuso, combinado con los siguientes usos: religioso, cultural, recreativo y deportivo.

Cuarta: En edificio de uso exclusivamente de comercio al por menor, formando medianera con edificio de otros usos, y con acceso directo al edificio desde los sistemas generales y/o locales.

Quinta: En edificio aislado, con uso exclusivamente comercial, y con acceso directo desde los sistemas generales y/o locales.

Sexta: En edificio aislado, con uso exclusivamente comercial, y con acceso directo desde los sistemas generales y/o locales.

Uso de oficinas (artículo 109 industrial oficinas)

Se incluyen en este uso el de las actividades abiertas al público o privadas, en las que predomine el carácter de servicio administrativo y burocrático, comprendiendo los establecimientos bancarios, consejeros, jurídicos, publicidad, gestión, informática, instituciones financieras, de bolsa, seguros, despachos profesionales, servicios y oficinas técnicas, asociaciones profesionales, ordenaciones económicas, sindicales, políticas o religiosas, servicios pres-

tibitateari emandako zerbitzuak, baita enpresa pribatuei eta erakunde pribatu nahiz publikoei emandako zerbitzuak ere.

Egoerak:

Lehenengoa.—Erabilera hori baino ez duten eraikinean kokaturiko bulegoak. Bulego erabilerarako eraikitako azalera (aparkalekuetarako azalera ere barne), guztira, 2.000 metro karratutik gorakoa da.

Bigarrena.—Erabilera hori baino ez duten eraikinean kokaturiko bulegoak. Bulego erabilerarako eraikitako azalera (aparkalekuetarako azalera ere barne), guztira, 2.000 metro karratutik beherakoa eta 1.000tik gorakoa da.

Hirugarrena.—Erabilera hori baino ez duten eraikinean kokaturiko bulegoak. Bulego erabilerarako eraikitako azalera (aparkalekuetarako azalera ere barne), guztira, 1.000 metro karratutik beherakoa da.

Laugarrena.—Beste zenbait erabilera (etxebizitza erabilera izan ezik) ere badituen eraikinean kokaturiko bulegoak. Bulego erabilerarako eraikitako azalera, guztira, 2.000 metro karratutik gorakoa da.

Bosgarrena.—Beste zenbait erabilera (etxebizitza erabilera izan ezik) ere badituen eraikinean kokaturiko bulegoak. Bulego erabilerarako eraikitako azalera, guztira, 2.000 metro karratutik beherakoa eta 1.000tik gorakoa da.

Seigarrena: Beste zenbait erabilera (etxebizitza erabilera izan ezik) ere badituen eraikinean kokaturiko bulegoak. Bulego erabilerarako eraikitako azalera, guztira, 1.000 metro karratutik beherakoa da.

Osasun eta laguntza erabilera

(112. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Osasun erabileraren barruan, herritarren osasunari loturiko edozein beharizan betetzera bideraturiko jarduera guztiak sartzen dira, baita jarduera horiek burutzeko behar diren instalazioak eta jarduera osagarriak ere.

Honen barruan, era guztietako ospitaleak sartuko dira. Ospitaletzat, berriz, gaixoak osatzeko erabiltzen diren zentroak hartuko dira, gaixoak aztertzeke nahiz tratatzeko erabiltzen direnak alegia (ospitaleak, klinikak, sendategiak eta bainuetxeak).

Honen barruan, ospitale eta osasun zentroen instalazio osagarriak sartzen dira, hala nola, erizain eskolak, ospitale gaietako eskola espezializatuak eta gizarte zerbitzuak ospitaleetako langileentzat (jolasaldi nahiz harremanetarako zentroak, jantokiak, haurtzaindegia, etab.).

Osasun zentroak sartzen dira beraren barruan. Arreta zuzena eskaini nahi die egunero biztanleei; horren helburua, berriz, aurre-aretazko, sendatzeko eta higieenezko medikuntzaren funtsezko eginkizunak segurtatzea da (sorostegiak, itaundegi nahiz sorostetxeak, mediku zein odontologoaren kontsultak, etab.).

Halaber, albatari kontsulta zein klinikak eta horien antzeko establezimenduak ere sartzen dira honen barruan.

1. Infekziosoak ez diren gaixotasunetarako ospitaleak, 100 ohetik gorakoak.

2. Infekziosoak ez diren gaixotasunetarako ospitaleak, 30-100 ohe bitartekoak.

3. Infekziosoak ez diren gaixotasunetarako ospitaleak, 30 ohetik beherakoak.

4. Gaixorik ospitalizatzen ez duten osasun zentroak; gehieenez 2.500 metro karratu dituzte, horretarako bakarrik den eraikin batean.

5. Gaixorik ospitalizatzen ez duten osasun zentroak; gehieenez 1.000 metro karratu dituzte, horretarako bakarrik den eraikin batean.

6. Gaixorik ospitalizatzen ez duten osasun zentroak; gehieenez 2.000 metro karratu dituzte, beste erabilera batzuk ere badituen eraikin batean.

7. Gaixorik ospitalizatzen ez duten osasun zentroak; gehieenez 1.000 metro karratu dituzte, beste erabilera batzuk ere badituen eraikin batean.

tados a la colectividad y los que con carácter análogo pertenezcan a empresas privadas, instituciones y organismos públicos o privados.

Situaciones:

Primera.—Oficinas o servicios situados en edificio de uso exclusivo, con superficie construida total destinada al uso específico de oficinas, se incluyen las superficies de aparcamientos, superior a 2.000 metros cuadrados.

Segunda.—Oficinas o servicios situados en edificio de uso exclusivo, con superficie de oficinas, se incluyen las superficies de aparcamientos inferior a 2.000 y superior a 1.000 metros cuadrados.

Tercera.—Oficinas o servicios situados en edificio de uso exclusivo, con superficie construida destinada al uso específico de oficinas, se incluyen las superficies de aparcamientos inferiores a 1.000 metros cuadrados.

Cuarta.—Oficinas o servicios situados en edificio con otros usos, excepto el de vivienda, con superficie total construida destinada al uso específico de oficinas superior a 2.000 metros cuadrados.

Quinta.—Oficinas o servicios situados en edificio con otros usos, excepto el de vivienda, con superficie construida total destinada al uso específico de oficinas superior a 1.000 metros cuadrados e inferior a 2.000 metros cuadrados.

Sexta.—Oficinas o servicios situados en edificio con otros usos, excepto el de vivienda, con superficie construida total destinada al uso específico de oficinas inferior a 1.000 metros cuadrados.

Uso sanitario y asistencial

(artículo 112 Régimen de los usos del suelo)

El uso sanitario comprende las actividades destinadas a cumplir cualquier necesidad relacionada con la salud de la población y sus instalaciones y actividades complementarias.

Comprende todo tipo de instalación hospitalaria u hospital, considerando como tal a los centros en los que se interna a los pacientes para su observación y tratamiento, independientemente del carácter de la entidad propiedad y gestora del centro, englobando a hospitales, clínicas, sanatorios y balnearios.

Comprende las instalaciones complementarias y anejas a los centros hospitalarios o sanitarios, como escuelas de enfermeras, escuelas especializadas en materias hospitalarias, servicios sociales para los propios trabajadores sanitarios, como centro de recreo y relación, servicios de comedor, guardería, etc.

Comprende los centros sanitarios o de salud, para la atención directa y cotidiana a la población, en un nivel de asegurar las funciones esenciales de la medicina preventiva, curativa y de higiene, equivalentes a los actuales dispensarios, consultorios y casas de socorro, consultas de médicos y odontólogos.

Se incluyen, así mismo, las consultas clínicas veterinarias y establecimientos similares.

1. Establecimiento hospitalario, para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas.

2. Establecimiento hospitalario, para enfermedades no infecciosas, con capacidad comprendida entre 30 y 100 camas.

3. Establecimiento hospitalario, para enfermedades no infecciosas, con menos de 30 camas.

4. Centros sanitarios o de salud sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.500 metros cuadrados construidos en edificio propio y exclusivo.

5. Centro sanitario o de salud, sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima construida de 1.000 metros cuadrados, en edificio propio y exclusivo.

6. Centro sanitario o de salud, sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima construida de 1.000 metros cuadrados, en edificio con otros usos en diversas plantas.

7. Centro sanitario o de salud, sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima construida de 1.000 metros cuadrados, en edificio con otros usos en diversas plantas.

8. Albaitarien klinikak eta horien antzeko establezimenduak.
9. Medikuek eta odontologoek kointzulta pribatuak.

Administrazioaren herri zerbitzu erabilera

(113. artikulua, Lurzoruaren Erabilerean Araubidea)

Administrazioak bere eginkizunak betetzeko maila guztietan egin beharreko jarduerak dira.

Erabilera honen barruan, Administrazioak jendeari laguntzeko egiten dituen zerbitzuak sartzen dira batez ere; hala ere, industri, bilketa, hornidura-merkatu, 7. kategoriako garaje-aparkaleku, kultura, kirol eta josteta erabilerak ez dira atal honen barruan sartuko.

Barne sartuko dira: udal bulegoak; Administrazioaren zerbitzu teknikoak; posta, telegrafo nahiz telefono bulegoak; bilketa bulegoak; kalkulu zentroak, eta horien antzekoak.

Erligio erabilera

(114. artikulua, Lurzoruaren Erabilerean Araubidea)

Erabilera honen barruan, gurtzarako eraikin eta lokalak sartzen dira, publiko nahiz pribatuak izan. Ondoko kategoria hauek daude:

- 1. Kategoria: Komentuak.
- 2. Kategoria: Parroki zentroak.
- 3. Kategoria: Tenpluak.
- 4. Kategoria: Kaperak eta otoiztegiak.

Kultur eta irakas erabilera

(115. artikulua, Lurzoruaren Erabilerean Araubidea)

Erabilera honen barruan, kultura sustatzeko jarduera guztiak sartzen dira, hezkuntza publikoaren, maila guztietako irakaskuntzaren eta ikerketaren bidezkoak; barru hartuko ditu kultur erabilera baten instalazio osagarriak, esaterako, erkidego nahiz kirol egoitzak, jantokia, etab.

Ondoko kategorietan sailkatzen dira:

- 1. kategoria: Ikasketa bereziko zentro ofizialak (unibertsitateak). Horien barruan, ikasle nahiz irakasleen egoitzak sartzen dira; zentroaren artezkaritzaren menpekoak dira eta berorrek sustatu ditu.
- 2. kategoria: Oinarrizko Hezkuntza Orokorreko, Batxiler Bate-ratuko, Unibertsitate Orientazioko eta Lanbide Heziketako ikasketa zentroak euren maila guztietan, zaindari edo atezainaren eta irakasleen etxebizitzak barne.
- 3. kategoria: Eskolaurreko ikastetxeak eta haurtzaindegia.
- 4. kategoria: Zientzi eta teknika ikerketarako zentroak.
- 5. kategoria: Akademia ofizialak, ikerketa zentroak, artxiboak, museoak, liburutegi publikoak edo pribatuak, hitzaldi aretoak, batzargelak, kulturaguneak, kulturetxeak, erakusketa aretoak, kultur fundazioen aretoak, lorategi botanikoak, zoologikoak, musika nahiz merkataritza aretoak, helduak hezteko mintegiak, kultur birziklapena zein lanbide hobekuntzarako mintegiak, etab.
- 6. kategoria: Kirol instalazioak oinarrizko kultur erabileraren osagarritzat.
- 7. kategoria: Erkidego egoitzarako instalazioak, kultur jardueren osagarri: ikasleen, gradu ondokoen nahiz irakasleen egoitzak, baita etxebizitza nahiz apartamentuak ere kultur instalaziorako langile laguntzaileentzat eta ikasle zein irakasle ezkonduentzat. Horiek guztiak, berriz, kultur erabileraren erakunde artezkariek sustatu beharko ditu.
- 8. kategoria: Birgaikuntza zentroa eta/edo hezkuntza berezikoa.

Jolas eta gizarte erabilera

(116. artikulua, Lurzoruaren Erabilerean Araubidea)

Erabilera honen barruan erkidego, jolas, harreman eta ikus-kizun erabilerak sartzen dira, jolasaldia eta zabalaldia helburu dutenak, gizarte harremanak garatzeko; era berean, era guztietako ikus-kizunak ere sartzen dira, kirol ikus-kizunak barne. Beraren barruan sartzen dira herri eta gizarte intereseko zerbitzu asko (Plangintzari

8. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.
9. Consultas particulares de médicos y odontólogos.

Uso de servicios públicos de la Administración

(artículo 113 del Régimen de los usos del suelo)

Son aquellas actividades que corresponde realizar a la Administración en todos sus escalones, como ejercicio de sus funciones propias.

Comprenderá este uso, fundamentalmente, los servicios de la Administración que tienen un componente de atención al público, con exclusión de aquellos servicios que puedan incluirse en usos de industria, almacenamiento, mercado de abastos, de garaje, aparcamiento en categoría 7.^a, cultural, deportivo y recreativo.

Se incluirán: oficinas municipales, servicios técnicos o jurídicos de la Administración, oficinas de correos, telégrafos, teléfonos, oficinas de recaudación, centros de cálculo y similares.

Uso religioso

(artículo 114 del Régimen de los usos del suelo)

Se incluirán en este uso los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado. Se clasifican las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Conventos.
- Categoría 2.^a: Centros parroquiales.
- Categoría 3.^a: Templos.
- Categoría 4.^a: Capillas y oratorios.

Uso cultural v docente

(artículo 115 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende todas las actividades tendentes a promover la cultura a través de la educación pública, enseñanza en todos sus grados y la investigación, incluidas las instalaciones complementarias a un uso cultural, como pueden ser la de residencia comunitaria o deportiva, servicio de comedor, etc.

Se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Centros de estudios especiales de carácter oficial universitario o similares, incluidas residencias de estudiantes y profesores dependientes o promovidos por la institución rectora del centro.
- Categoría 2.^a: Centro de estudios de Educación General Básica, Bachiller Unificado, Curso de Orientación Universitaria y de Formación Profesional en todos sus grados, incluidas viviendas de guarda o conserje, y de profesores del centro.
- Categoría 3.^a: Centros de educación preescolar.
- Categoría 4.^a: Centros de investigación científica y técnica.
- Categoría 5.^a: Academias oficiales, centros de investigación, archivos, museos, bibliotecas públicas o no, salas de conferencias, salas de reuniones, centros culturales, casas de cultura, salas de exposiciones, salas de fundaciones culturales, jardines botánicos y zoológicos, salas de música y conciertos, seminarios para la formación de adultos, reciclaje cultural y perfeccionamiento profesional.
- Categoría 6.^a: Instalaciones deportivas al servicio del uso básico cultural, como complemento de aquél.
- Categoría 7.^a: Instalaciones de residencia comunitaria, complemento de actividades culturales, como residencias de estudiantes, postgraduados o profesores, incluso viviendas o viviendas-apartamentos para el personal auxiliar que preste sus servicios en la instalación cultural, profesores o estudiantes casados, siempre que su promoción esté a cargo del organismo de institución rectora del uso cultural propiamente dicho.
- Categoría 8.^a: Centros de rehabilitación y/o educación especial.

Uso recreativo v social

(artículo 116 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende aquellas actividades comunitarias y recreativas, de relación y espectáculos, tendentes a favorecer las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre, con fines de recreo y expansión, para desarrollar la vida de relación y los espectáculos de toda índole, incluidos los deportivos; incluye una buena parte

buruzko Araudiaren Eranskineko gizarte ekipamendua), herri eta gizarte intereseko zuzkiduretarako aldeetan daudenak.

Ondoko kategorietan banatzen da:

- 1. kategoria: 5.000 ikusletik gorako ikuskizunak.
- 2. kategoria: 1.501 eta 5.000 ikusle bitarteko ikuskizunak.
- 3. kategoria: 501 eta 1.500 ikusle bitarteko ikuskizunak.
- 4. kategoria: 251 eta 500 ikusle bitarteko ikuskizunak.
- 5. kategoria: 250 ikuslera bitarteko ikuskizunak.
- 6. kategoria: Jolasparkeak, aire zabaleko zinemaldiak, berbena eta herriko jaietarako lokalak, erakusketa pabilioiak eta parke zoologikoa.
- 7. kategoria: Kasinoak, bolatokiak, dantzatokiak, dantza akademia eta aretoak, askaldegiak, kafetegiak, tabernak, bar edo edaritegiak, ikuskizunik gabekoak, alegia, eta ikuskizuna duten edaritegiak eta kafetegiak, jatetxeak eta antzekoak, guztira horien azalera 500 metro koadrotik gorakoa izango dela.
- 8. kategoria: Aurreko kategoriako erabilera guztiak, baldin eta eraikin bakoitzean guztira horien azalera 500 metro koadrokoa bada.
- 9. kategoria: 7. kategoriako erabilera guztiak, baldin eta eraikin bakoitzean guztira horien azalera 200 metro koadrokoa bada.
- 10. kategoria: Tabernak, jatetxeak, askaldegiak, bolatokiak, garagardotegiak, txakolindegiak, terrazak, dantzatokiak eta antzekoak baldin eta horietan nagusia zerupeko azalera bada.
- 11. kategoria: Gazteentzako klubak, zaharrentzakoak, herriko tabernak, alderdi politiko nahiz sindikatuen egoitzak, gizarte zein hiri partaidetzarako lokalak, era guztietako elkarteak, gastronomi nahiz jolas elkarteak, txokoak, bainuetxe publiko zein pribatuak, masaje-etxeak, sauna publikoak zein pribatuak eta gimnasioak.

Kirol erabilera

(117. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Erabilera honetakoak dira soinketa eta kirol ariketen praktika eta irakaskuntzarako jarduerak, ariketok instalazio estali eta itxietan zein estali eta irekietan edo estali gabe eta irekietan egin.

Erabilera nagusiaren, hau da, kirol erabilaren osagarri gisa, kirol instalazioari erantsita kirol materiala saldu edo alogeratzeko denda txikiak egon daitezke; hauen azalera erabilgarria ez da izango 150 metro koadrokoa baino handiagoa, eta ez dute bi azalera hauek handiena gaudituko: 300 metro koadro edo kirol instalazioen azalera itxi eta estalien %10.

Halaber, kirol instalazioetako zaindari edo arduradunarentzako etxebizitza erabilera ere onartuko da.

Segurtasun eta defentsa erabilera

(118. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Kidego militarrei egoitza emateko instalazioak biltzen ditu, eta baita polizia jarduerak eta herriarrak kontrolatzeko lanak egiten dituzten erkidegoenak ere, eta baita erabilera horiei lotuta dauden eta industriako kategorian sartu ezin diren instalazioak eta eraikin itsatsiak ere.

Ibilgailuen garajea-salmenta eta erakusketa

(90. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Jarduera horren barruan, ibilgailuak aparkatu, bildu eta saltzera bideraturiko lokal eta lurrak sartzen dira; hala ere, horietan ezin izango da garaje-tailerretan egin beharreko jarduerarik burutu, baldin eta erakusketa edo salmenta industri alde batean egiten ez bada.

Nolanahi ere, ibilgailuen mantenurako lokala (garbiketa eta koi-peztaketa) eduki ahal izango da eranskintzat, eta jarduera horretarako ezin izango da erabili eraikitako azalera osoaren %20 baino gehiagorik.

Zerupeko estazionamendu eta aparkaleku erabilera

(87. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Aire zabaleko aparkaldi edo aparkalekuak jabetza pribatuko eta jabari zein erabilera publikoko area edo leku irekiak izaten dira;

de los servicios de interés público y social, equipamiento social del anexo del Reglamento de Planeamiento de las áreas para dotaciones de interés público y social.

Comprende las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Espectáculos con más de 5.000 espectadores.
- Categoría 2.^a: Espectáculos entre 1.501 y 5.000 espectadores.
- Categoría 3.^a: Espectáculos entre 501 y 1.500 espectadores.
- Categoría 4.^a: Espectáculos entre 251 y 500 espectadores.
- Categoría 5.^a: Espectáculos hasta 250 espectadores.
- Categoría 6.^a: Parques de atracciones, teatros cinematográficos, al aire libre, locales para verbenas y fiestas populares, pabellones de exposición y parque zoológico.
- Categoría 7.^a: Casinos, boleras, salas de fiesta, academias y salas de baile, merenderos, cafés, tabernas, bares o establecimientos de bebidas sin espectáculos, establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos, restaurantes y similares, con más de 500 metros cuadrados de superficie total.
- Categoría 8.^a: Todos los usos de la anterior categoría hasta 500 m² de superficie total, en cada edificio.
- Categoría 9.^a: Todos los usos de la categoría 7.^a hasta 200 m² de superficie total, en cada edificio.
- Categoría 10.^a: Bares, restaurantes, merenderos, boleras, cervcerías, txakoliñerías, terrazas, bailes y similares con predominio de superficie al aire libre.
- Categoría 11.^a: Clubs de jóvenes, clubs de ancianos, herriko-taberna, sedes de partidos políticos y de sindicatos, locales de participación cívica y ciudadana, sedes de asociaciones de todo género, sociedades gastronómicas y recreativas, txokos, casas de baños, sean públicas o no, casas de masajes, saunas públicas o no y gimnasios.

Uso deportivo

(artículo 117 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende este uso aquellas actividades que permiten la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva, ya sean instalaciones cubiertas y cerradas, o cubiertas al aire libre, o simplemente sin cubrir y al aire libre.

Podrán llevar anejo como complemento al uso principal, es decir, al deportivo, instalaciones de pequeños comercios para venta o alquiler de material deportivo, con una superficie útil no superior a 150 m² por comercio, y siempre que no se superen la mayor de las dos siguientes superficies: 300 m², o el 10% de las superficies cerradas y cubiertas de las instalaciones deportivas.

Se admiten, así mismo, el uso de viviendas para guarda o encargado de la instalación deportiva.

Uso de seguridad y defensa

(artículo 118 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende las instalaciones encaminadas al uso de alojamiento de los servicios de cuerpos militares, destinadas a la actividad de policía y control de la población, así como las instalaciones y edificios anejos vinculados a ellos no incluíbles en los usos de industria.

Garaje - venta y exposición de vehículos

(artículo 90 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende los locales y terrenos destinados a aparcamiento, almacenamiento y venta de vehículos (usados o a estrenar), pero sin que se permita en los mismos actividades a desarrollar en los garajes-taller, salvo que la exposición-venta se realice en una zona industrial.

Sí podrá, en cualquier caso, disponer como anexo el local correspondiente a mantenimiento (lavado y engrase) de vehículos, sin que esta actividad suponga una superficie superior al 20% de la total construida.

Uso de estacionamiento o aparcamiento al aire libre

(artículo 87 del Régimen de los usos del suelo)

Se entenderán por estacionamiento o aparcamiento al aire libre, las áreas o lugares abiertos de propiedad o de dominio y uso público,

Plangintzaren arabera, horien helburua automobilak bertan ego-tea da, terminala izatea alegia, bai kotxeena, bai bi nahiz hiru gur-pileko ibilgailuena, bai furgoneta zein kamioiena.

Aparkalekuak lau kategoriatan sailkatzen dira, edukiko dituz-ten ibilgailuen arabera:

— 1. kategoria: gutxienez $2,20 \times 4,50$ metroko neurria duten automobiletarako aparkalekuak.

— 2. kategoria: elbarriek bakarrik erabiltzeko aparkalekuak; gutxienez $3,30 \times 4,50$ metroko neurria dute.

— 3. kategoria: 5 tonatik beherako furgonetetarako aparkale-kuak; gutxienez $2,50 \times 6$ metroko neurria dute.

— 4. kategoria: 5 tonatik beherako kamioietarako aparkalekuak; gutxienez $3 \times 6,5$ metroko neurria dute.

Motoredun ibilgailuen gordeleku-aparkaleku erabilera (84. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Erabilera honen barruan sotoan, behe solairuan edo goiko solai-ruetan dauden lokalak sartzen dira; eraikin estali eta itxietan egon daitezke, edota alderen bat kanpora zabalik duten eraikinetan. Hala ere, beti egongo dira automobilak eduki eta gordetzeko bakarrik erai-kitako planoetan. Horietara iristeko guneak edota itxaroteko guneak ere erabilera honen barruan sartzen dira, eta ezin izango da laguntza, hornidura edo mantenurik eskaini, erabilera pribatua nahiz publi-koa izan. eta hori horrela da erabiltzaileak bertan plazak eduki edo errentamendu araubidekoak izan, edo destitotzat herri erabilera edukitzea, erabiltzaileek aldi jakin batzuetan baino ez erabiltzeko izatea gorabehera, eta baita herri erabilerakoak izanik adminis-trazioaren emakidaren xede direnak ere.

Gordeleku-aparkaleku erabilera ondoko kategorietan sailka-tzen da:

— 2. kategoria: Gordeleku-aparkalekua, eraikinak dituen era-bileren laguntzailezat.

Berez 5 tonatik behera duten ibilgailuak bakarrik aparkatu ahal izango dira.

Aparkatzeko dauden lekuak kontutan hartuz, kategoria hau lau-tan banatuko da:

- 2.a, 12 edota leku gutxiago dagoenean aparkatzeko.
- 2.b, 12tik 32ra leku dagoenean.
- 2.c, 32tik 72ra leku dagoenean.
- 2.d kategoria, 72 edota leku gehiago dagoenean.

— 3. kategoria: Aurrekoan bezala, baina ez da behar erabilera laguntzailerik. Hau da, erabilera bakar eta independentea izango da, beste erabilera batzuekin batera kokatua eraikin batean.

Erabilera pribatua nahiz publikoa izan daiteke; azken kasu horre-tan, gainera, azalera eskubidea eman ahal izango zaio.

Kategoria hau hirutan banatuko da, aparkatzeko dauden lekuen arabera:

- 3.a, 12 edota leku gutxiago dagoenean aparkatzeko.
- 3.b, 12tik 32ra leku dagoenean.
- 3.c, 32tik 72ra leku dagoenean.
- 3.d, 72 edota leku gehiago dagoenean.

Garaje-aparkaleku erabilerak (87. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Erabilera horren barruan, gordeleku-aparkaleku erabileraren barruko jarduerak sartzen dira, azken erabilera horretarako ezarri diren kategoria eta baldintza berberekin; gainera, ibilgailuen oina-rrizko laguntza eta mantenua haizutzen dira, baldin eta jarduera horie-tarako ez bada azalera osoaren %20 baino gehiago behar.

Debekatutik gelditzen dira konponketa zaratzatu, gogaikarri, kaltegarri eta arriskutsuak; esate baterako, txapisten lana egitea, pintatzea eta motoreak probatzea. Hala ere, garaje-aparkalekua industri eta biltegi aldeetan dagoenean, aukera egongo da halako jarduerak egiteko. Garaje-aparkalekuetara iristeko gune guztietan

destinados por el Planeamiento a parada o terminal de vehículos automóviles, tanto de turismo, vehículos de dos o tres ruedas, como furgonetas o camiones.

Las plazas de estacionamiento serán de cuatro categorías, según el tipo de vehículos que pretendan albergar:

— Categoría 1.^a: Plazas de estacionamiento de vehículos auto-móviles con dimensión mínima de $2,20 \times 4,50$ metros.

— Categoría 2.^a: Plazas de estacionamiento reservado a vehículos a utilizar por usuarios minusválidos, con dimensión mínima de $3,30 \times 4,50$ metros.

— Categoría 3.^a: Plazas de estacionamiento reservadas a vehículos tipo furgoneta, con peso propio superior a las 5 tonela-das. Dimensión mínima $2,50 \times 6$ metros.

— Categoría 4.^a: Plazas de estacionamiento reservadas a vehículos tipo camión, con peso propio superior a las 5 toneladas. Dimensión mínima $3 \times 6,5$ metros.

Uso de guardería-aparcamiento de vehículos de motor (artículo 84 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende los locales situados en planta de sótano, planta baja o resto de plantas elevadas, ubicadas en edificaciones cubiertas y cerradas o abiertas por alguna de sus fachadas a la intemperie, pero siempre situados sobre planos contruidos, des-tinados exclusivamente a la estancia y guarda de vehículos auto-móviles, incluyendo los lugares anejos de acceso y espera, sin que se permita tipo alguno de asistencia, suministro o mantenimiento, todo ello con independencia de su carácter de uso privado, con pla-zas en propiedad del usuario, o en arrendamiento, o de su carác-ter de uso público, que se destine a ser utilizado por los usuarios durante ciertos períodos de tiempo, así como de aquellos que siendo uso público sean objeto de una concesión administrativa.

El uso de aparcamiento-guardería se clasificará en las siguientes categorías:

— Categoría 2.^a: Guardería - aparcamiento, como uso-servi-dor de los usos del edificio en que se sitúe.

Sólo se permitirá el aparcamiento a vehículos inferiores a 5 tone-ladas de peso propio.

Esta categoría, en función de número máximo de plazas de aparcamiento, se subdividirá en tres categorías:

- 2.a: inferior a 12.
- 2.b: más de 12 y menos de 32.
- 2.c: más de 32 y menos de 72.
- 2.d: 72 y más.

— Categoría 3.^a: Igual que el anterior, pero sin que sea nece-sariamente un uso servidor, es decir, como uso propio inde-pendiente en sí mismo, ubicado en un edificio mixto con otros usos.

Podrá ser un uso privado o un uso público, o incluso en este último caso ser objeto de una concesión del derecho de superfi-cie. Irá siempre ligado al uso principal que lo origina.

Esta categoría, en función del número máximo de plazas de aparcamiento, se subdividirá en cuatro categorías, en función del número de plazas:

- 3.a: inferior a 12.
- 3.b: más de 12 y menos de 32.
- 3.c: más de 32 y menos de 72.
- 3.d: 72 y más.

Usos de garaje-aparcamiento (artículo 87 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende los locales destinados a guardería-aparcamiento con iguales categorías, situaciones y condiciones establecidas para dicho uso, pero permitiéndose en los mismos la asistencia y man-tenimiento siempre que estas actividades no supongan una super-ficie superior al 20% del total.

Se prohíbe las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peli-grosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de moto-res, salvo que el garaje-aparcamiento se sitúe en las zonas indus-triales y de almacenes. En todo espacio destinado a acceso de los garajes-aparcamiento y sus anejos se prohíbe toda actividad, incluida

eta horien ondokoetan, debekatuta egongo dira jarduera guztiak, baita aparkaleku jarduera bera ere; guneotan gutxienez 5 metroko iraganbidea egon beharko da beti oztoporik gabe.

Bideetako komunikaziorako erabilera

(123. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Erabilera honen barruan sartzen dira lurralde mailako bideak, pertsona eta ondasunen komunikazioa eta garraioari eusteko eta horiek bideratzeko direnak eta horretarako gizaki, animalia edo mekanikazko traktiodun ibilgailuak erabiltzen dituenak. Halaber, erabilera honen barruan sartzen dira bide horiek babesteko esparruak, salbu eta trenbideei dagokienez. Halaber, multzo horretatik kanpo gertatzen dira oinezkoentzako ibilbideen definizioa dutenak.

Gune aske partikularizatuko erabilera

(127. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Erabilera honen barruan, lurzati pribatu nahiz publikoetan egon eta eraikuntzarik gabe gelditzen diren guneak sartzen dira; lurzatiok ez dute eraikuntzarik izango, ez lurzoruan, ez hegalduran, ez lurzorupean, Planetan erabilera xehatuei buruz egindako definizioaren arabera. Eraikuntzarik bako gune zehaztuaren erabilera eraikuntzarako behar den harrotua bermatzen du; gainera, aukera ematen du jarduera pribatu batzuk ezartzeko: lorategiak, aparkalekuak, materialak aire zabalean biltzeko aldeak, transformagailuen aldeak, tankeak, biltegiak, araztegiak eta, oro har, eraikuntza, instalazio nahiz industriak zerbitzatzeko balio duten eraikuntza guztiak.

Arauen garapenerako plangintza izango da era xehekatuan jarduera hauen zenbatekoa eta ezaugarriak zehaztutako dituenak, hain zuzen ere gune aske pribatuaren erabilera eratzen duten esparruetan.

Gune aske publikoaren erabilera

(127. artikulua, Lurzoruaren Erabileren Araubidea)

Erabilera honen barruan, hiriko biztanleen jolasaldi, zabalaldi eta aisiako erabilera guztiak sartzen dira, astia erabiltzetik sortzen direnak. Erabilera hori publikotzat hartzen da. Eraiki bako guneetan egiten da, edota eraikuntza nahiz instalazio txikiak dituzten guneetan; nolahi ere, eraikuntza edo instalazio horien helburua guneoi eraikuntzarik bako gune ekipatuen erabilera ematea da, Plangintzan kasuan-kasuan egindako ñabardurak kontutan hartuz; izan ere, eraikuntzak edo instalazioak ezin izango du eraikuntzarik bako guneen azalera osoaren %2 gainditu, ezta 3 metroko altuera ere.

Honen barruan Plangintzari buruzko Araudiaren 12. artikuluan 9. idatz-zatian ematen diren zehaztapenak betetzearen emaitzako erabilerak biltzen ditu.

Halaber, horren barruan sartuko da «kultur eta jolas aisiara bideraturiko eremu publikoak, esaterako, kirol parketak, zoologikoak, azokak eta beste zenbait instalazio», hau da, Plangintzari buruzko Araudiaren 25. artikuluan sistema orokorretarako ematen den ñabarduraren arabera.

Eraikuntzarik bako erabilera publikodun gune horietan egin beharreko eraikin eta instalazioak, berriz, eraikuntzarik bako guneen ekipamendutzat hartuko dira, eta haizuturik egongo dira, Sistema Orokor bakoitzak dituen hirigintza parametroen eta oinarritzko arau berezinen arabera.

Aldi berean, arautegi honetan horrelakotzat definitu diren tokiko sistemetako esparruak sartzen dira, beti ere erkidegoaren ekipa edo tokiko hiriko ekiptoaren zuzkiduraren kontzeptuaren arabera eta, zehatzago esateko, gune askeetarako aldeei buruzkoan. Salbuetsita gertatzen dira oinezkoentzako ibilbide erabilerako esparruak.

11. Lurzati pribatizagarrietako gune askeetako erabilerak

Lurzati pribatizagarrietako gune askeetan haizu diren erabilerak bat etorriko dira arloko ezaugarriekin (bideak, aparkalekua, berde guneak, salmentarako ibilgailuen erakusketa, etab.) eta ez dira baimenduko materialen biltegiak eta pilatzeak. Halaber, ezin dira gainditu «C-2» planoan ezarri diren gehieneko lerrokadurek eratzen duten perimetroa. Gehieneko lerrokaduren kanpoaldeko marraz, hau da, La Avanzada errepidearen aurrean dagoenak, lora-tgien aldearen tratamendua izango du.

la de aparcamiento, debiendo quedar libre siempre un paso de un mínimo de 5 metros.

Uso de comunicación viaria

(artículo 123 del Régimen de los usos del suelo)

Comprende los diversos canales territoriales destinados a contener y posibilitar la función de comunicación y transporte de personas y bienes, a través de vehículos tanto de tracción humana como animal o mecánica, y sus zonas de protección, con excepción de los ferrocarriles. Se excluyen igualmente aquellos espacios definidos como uso de itinerario peatonal.

Uso de espacio libre particularizado

(artículo 127 del Régimen de los usos del suelo)

Este uso comprende los espacios que formando parte de las áreas para usos privados, o lotes privados, tanto a nivel de suelo, vuelo, como de subsuelo, en virtud de la definición específica en suelo urbano, o de la futura definición de usos pormenorizado, asegura el esponjamiento preciso de la edificación, y permite el establecimiento de algunas actividades privadas tales como jardines, estacionamientos, plazoletas, zonas de almacenaje al aire libre de materiales, zona de transformadores, tanques, depósitos, depuradoras o cualquier otra instalación al servicio de las edificaciones, instalaciones o industrias.

Será el Planeamiento en desarrollo de las Normas que especifique de manera pormenorizada la cuantía y características de estas actividades dentro de los espacios que comprenden el uso de espacio libre privado.

Uso de espacio libre público

(artículo 127 del Régimen de los usos del suelo)

Este uso comprende aquellas actividades de recreo, expansión y ocio de la población urbana derivadas de la utilización del tiempo libre. Este uso se concibe como un uso público, basado en espacios sin edificar, o con pequeñas edificaciones o instalaciones, exclusivamente destinadas a facilitar su utilización como espacio libre equipado, con las matizaciones precisas en cada caso particular, por el planeamiento, no pudiéndose superar el 2% de la superficie del espacio libre por la edificación o instalación, ni los 3 metros de altura.

Comprende los usos derivados del cumplimiento de las determinaciones del artículo 12 del apartado 3 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

Comprende también las «áreas públicas destinadas al ocio cultural y recreativo como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones», según matización del sistema general de espacios libres del Reglamento de Planeamiento, artículo 25.

Los edificios e instalaciones a construir en estos espacios de uso libre público, destinados al fin específico de su destino, se denominarán equipamiento del espacio libre y estarán permitidos de acuerdo con los parámetros urbanísticos y Normas específicas básicas de cada sistema específico.

Comprende también los espacios de los sistemas locales definidos como tales por esta Normativa, según el concepto de dotación del equipo comunitario o equipo urbano local, y en concreto según lo referente a áreas para espacios libres, con la exclusión de los espacios destinados al uso de itinerario peatonal.

11. Usos en las zonas de espacios libres de las parcelas privatizables

Los usos permitidos en los espacios libres de las parcelas privatizables, se ajustarán a las características del Sector (vialidad, aparcamiento, zonas verdes, exposición de vehículos para venta, etc.) no permitiéndose almacenamiento ni acopio de materiales, y no podrá superar la línea envolvente de las alineaciones máximas señaladas en el plano «C-2». La franja exterior a las alineaciones máximas y situada dando frente a la carretera de La Avanzada tendrá tratamiento de zona ajardinada.

12. *Eraikuntzako arauak*

Errekastoen ertzen tratamendua

Errekastoen ertzen tratamendua, horrek ukitzen dituen alde-etan, errekaetara bideratzeko harrizko hormen bidez burutuko da, hau da, «azpiegiturak» deritzen planoan esaten den bezala, beti ere egin dagoen ubidea zainduz.

Arloaren ertzeko lurren eta eraikinik ez duen lurzoru pribatizagarriaren tratamendua

Lurzati pribatizagarrietan ez da haizuko lurren mugimendurik baldin eta arloaren ertzetan egon dagoen maila naturala gora zein behera 0,60 metro aldatzen badu, eta hori arloaren mugatik neur-tuta gutxienez hiru metroko linean. Hau guztia gorabehera baldin eta hori ezinezkoa balitz bidezko xehekapen azterlanaren bidez aztertu beharko da.

Orubeen itxurak, arloaren ertz horietan, horien mugaketaren arabera egingo dira eta itsuak izango dira gehienez metro bateko altueran, eta hortik gora, 2,5 metrokoa izan daitekeen gehieneko altueraraino, erdi-gardena izango den elementuren batez edo sareto batez egingo, beharrezkoak diren ostikoak fabrikakoak izango direla.

Eraikinik ez duen lurzoru pribatizagarriari dagokionez tratamendua lorategien aldearena izango da. Haizu da bideetako eta oinez-koentzako komunikazioa, eta baita zamaketa lanak egiteko plata-formak ere, baina beti debeku izango dira zerupeko biltegiatzeak.

Fatxadako materialak

Berariak onartuko dira lehen maila eta kalitateko materialak, esaterako ageriko adreiluak, harri naturala, kalitate altuko fabrikako blokea, beira, horma-errezela, kalitate altuko txapa, mortairuzko talot-xatua maestreatuak, beti ere kalitaterik goreneko pintura akaberak ezarrita, edo adierazi diren horien kalitate bereko beste material batzuk.

13. *Gune aske partikularizatuen tratamendua*

13.1. Lurzatietakoa gune aske partikularizatuak hirugarren arloko erloetan eratzen dira, hain zuzen ere ez daudelako eraikinekin oku-patuta eta horiek urbanizatzerakoan euren kanpoko perimetroko sestrekin era egokian biltzeko eragiketak egingo dira kalearen aurre-aldean eta beste lurzati batzuekiko mugetan, hau da, antolamen-duaren 0.2 planoan ezarri diren horiek, edo, bestela, bidezko eus-tormaren gailurrean.

13.2. Honen aurreko zenbakian ezarri denari dagokionez eraikuntza proiektu bakoitzak eranskin bat izango du, «Eraikinaren inguruaren urbanizazio proiektua, eraikuntza proiektuaren osagarria dena», eta horretan lurzati bakoitzeko urbanizazioa ebatziko da, eraikinak lur urbanizatuarekin bat egiten duen gunea zehaztuz, eta baita garajeko sarbidea, eskailerak, maila aldaketak, arbolak, lorategiak, ateak, sartzeko kantzela, eta, oro har, egin behar diren eraikuntza eta urbanizazio obrak osorik definituko dituen beste edozein.

13.3. Lurzati pribatizagarrietako gune askeetan haizu diren erabilerak bat etorriko dira arloko ezaugarriekin (bideak, aparka-lekua, berde guneak, salmentarako ibilgailuen erakusketa, etab.) eta ez dira baimenduko materialen biltegiatze eta pilatzeak. Halaber, ezin dira gauditu «C-2» planoan ezarri diren gehieneko lerro-kadurek eratzen duten perimetroa. Gehieneko lerrokaduren kanpoaldeko marraz, hau da, La Avanzada errepedearen aurrean dagoenak, lorategien aldearen tratamendua izango du.

14. *Zaratak eta isurketak arautzeko ordenantza*

Baldin eta jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri edo arris-kutsuren bat gertatuko balitz, horiek kalifikatu beharko dira, hau da, azaroaren 30eko 2.491/1961 Dekretuan eta berori aldatu nahiz garatzen duten xedapenetan ezarritakoa betez. Halaber, indarreko lege-riak eta Udalak ordenantza moduan agindu dezakeenean ezartzen dituen gailuak eta ebakuazio bideak jarriko dira.

Halaber, ingurumena babesteari dagokionez eta zarata, bibra-zio, usain eta kutsatzeko gainerako forma guztien aurka emango diren edo eman diren ordenantzak ingurumenaren atal izango dira eta indarreko arautegia bete beharko dute.

12. *Normas constructivas*

Tratamiento de márgenes del arroyo

El tratamiento de las márgenes del arroyo en las zonas que queden afectadas por el mismo se realizarán a través de escolle-ras de canalización del arroyo tal y como se representa en el plano «Infraestructuras», siempre respetando el cauce existente.

Tratamiento de los terrenos de borde del sector y del suelo privatizable no edificado

No se admitirá movimiento de tierras que altere la configura-ción del terreno más/menos 0,60 metros de su nivel natural en los bordes del sector, en las parcelas privatizables contado como mínimo en una línea de tres metros de fondo desde la línea límite del sec-tor. En cualquier caso, si esto fuera imposible se deberá de estu-diar a través de Estudio de Detalle.

Los cierres de los solares en los bordes del sector se reali-zarán según la delimitación de los mismos y serán ciegos hasta una altura máxima de un metro y el resto hasta una altura máxima de 2,5 metros será a base de algún elemento semitranspa-rente vegetal o de malla, con los machones necesarios de fábrica.

Con respecto al suelo privatizable no edificado el tratamiento será de zona ajardinada, admitiéndose comunicación viaria y pea-tonal, así como plataformas de carga y descarga pero en ningún caso se permitirá el almacenamiento al aire libre.

Materiales de fachada

Se admitirán exclusivamente materiales de primera calidad tales como ladrillo caravista, piedra natural, fábrica de bloque de primera calidad, vidrio, muro cortina, chapa de primera calidad, talochados de mortero maestreados con acabado de pintura de primera cali-dad, y cualquier otro material de calidad semejante a los indicados.

13. *Tratamiento de los espacios libres particularizados*

13.1. Los espacios libres particularizados de las parcelas que se constituyen en los lotes de las zonas terciarias, al no ocuparse por la edificación, deberán ser urbanizados de forma que posibi-liten un correcto acoplamiento con las rasantes de su perímetro exterior en el frente de calle, en las colindancias con otras parce-las, establecidas en el plano de ordenación 0.2 o, en su caso, la coronación del muro de contención correspondiente.

13.2. Con respecto a lo indicado en el número anterior, cada Proyecto de Edificación deberá incluir un anexo de «Proyecto de urbanización del entorno del edificio complementario del de edifi-cación», en el que se resuelva la totalidad de la urbanización de cada parcela, con la definición del encuentro del edificio con el terreno urbanizado, el acceso a garaje, escaleras, cambios de nivel, encuen-tro con otras parcelas, arbolado, jardinería, puertas cancelas de acceso y cualquier otro elemento que defina de manera completa las obras de edificación y urbanización a realizar.

13.3. Los usos permitidos en los espacios libres de las par-celas privatizables se ajustarán a las características del Sector (via-lidad, aparcamiento, zonas verdes, exposición de vehículos para venta, etc.), no permitiéndose almacenamiento y acopio de mate-riales, y no podrá superar la línea envolvente de las alineaciones máximas señaladas en el plano «C-2». La franja exterior a las ali-neaciones máximas y situada dando frente a la carretera de La Avan-zada tendrá tratamiento de zona ajardinada.

14. *Ordenanza reguladora de ruidos y vertidos*

En el caso de que se pudiera dar una actividad molesta, insa-lubre, nociva o peligrosa se estará para la calificación de las mis-mas en lo dispuesto en el Decreto 2491/1961, de 30 de noviem-bre, y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo, y se deberán instalar los dispositivos y conductos de control y eva-cuación indicados por la legislación vigente así como las que pueda imponer como ordenanza el Ayuntamiento.

Así mismo las ordenanzas que se promulgen o se hayan pro-mulgado respecto a la protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, olores o cualquier forma de con-taminación se considerarán parte integrante del medio ambiente y deberán respetar la normativa existente.

15. Alde xehekatu guztietako hirigintzako parametroak**15.1. Alde pribatizagarriak**

Hirigintzako parametroak	Hirugarren arloko aldea H.A.-1	Hirugarren arloko aldea H.A.-2	Hirugarren arloko aldea H.A.-3	Instalazioak INST	Guztira
1. Azalera	1.952,54 m ²	3.815,95 m ²	9.294,85 m ²	24 m ²	15.087,30 m ²
2. Portzentajea, azalera pribatu osoaren arabera ..	%12,94	%25,29	%61,61	%0,16	%100
3. Eraikigarritasuna, guztira	**951,58 m ²	**1.859,83 m ²	**4.531 m ²	0,00 m ²	7.342,4 m ²
4. Sendotu den eraikigarritasuna	0,00 m ²	0,00 m ²	318 m ²	0,00 m ²	318 m ²
5. Eraiki behar den eraikigarritasun erreala	**951,58 m ²	**1.859,83 m ²	**4.213 m ²	0,00 m ²	7.024,4 m ²
6. Gehieneko okupazioa, %30 H.A.ren arabera ...	**585,76 m ²	**1.144,79 m ²	**2.788,45 m ²	0,00 m ²	4.519,00 m ²
7. Lerrokadurak:					
— Barruko bideetaraino	5 m	5 m	5 m	*—	—
— Zedarrietaraino	5 m	5 m	5 m	*—	—
— Herri jabaritzatza hidraulikoraino	5 m	—	—	—	—
— Foru errepideraino	—	25 m	25 m	—	—
— Eraikinen artean (salbu eta mehelina eratuz itsasten badira, ordenantzen 9.3. artikulua) ..	8 m	8 m	8 m	—	—
8. Solairuen gehieneko kopurua	S+B+3	S+B+3	S+B+3	*S	S+B+3
9. Gehieneko altuera	15 m	15 m	15 m	*S	15 m
10. Gehieneko okup. sotoan: %60, H.A.ren arab. ...	1.171,52 m ²	2.289,57 m ²	5.576,91 m ²	24 m ²	9.062,10 m ²
Oharra: (*) «Instalazioak» deritzon lurzatiaren eraikigarritasuna, okupazioa eta abar Eroski enpresaren egungo araztegiarena da, sestraperan dagoena, alegia. (**) Baldin eta H.A. lurzati pribatizagarri batek ez baditu bere eraikuntzako eskubideak betearazten zilegi da horiek beste lurzati pribatizagarri batzuei eskualdatzea, hau da, arlo osoak gehieneko okupazioa eta eraikigarritasunaren parametroak gainditu gabe, hurrenez hurren 4.519,00 m ² eta 7.342,4 m ² direnak. Kasu honetan lurzati pribatizagarri jasotzaileen gehieneko okupazioa eta eraikigarritasunak ez du hurrenez hurren horien azaleraren %60 eta 1 m ² /m ² gainditzen. Ondore horretarako lurzatiaren eraikuntza eskubideak izango dituen erreistro ofiziala eratuko da.					

15. Parametros urbanísticos de cada zona pormenorizada**15.1. Zonas privatizables**

Parámetros urbanísticos	Zona Terciaria Z.T.-1	Zona Terciaria Z.T.-2	Zona Terciaria Z.T.-3	Instalaciones INST	Total
1. Superficie	1.952,54 m ²	3.815,95 m ²	9.294,85 m ²	24 m ²	15.087,30 m ²
2. Porcentaje sobre superficie total privada	12,94%	25,29%	61,61%	0,16%	100%
3. Edificabilidad total	**951,58 m ²	**1.859,83 m ²	**4.531 m ²	0,00 m ²	7.342,4 m ²
4. Edificabilidad que se consolida	0,00 m ²	0,00 m ²	318 m ²	0,00 m ²	318 m ²
5. Edificabilidad real a construir	**951,58 m ²	**1.859,83 m ²	**4.213 m ²	0,00 m ²	7.024,4 m ²
6. Ocupación máxima 30% s/Z.T.	**585,76 m ²	**1.144,79 m ²	**2.788,45 m ²	0,00 m ²	4.519,00 m ²
7. Alineaciones:					
— A viales internos	5 m	5 m	5 m	*—	—
— A colindantes	5 m	5 m	5 m	*—	—
— A dominio público hidráulico	5 m	—	—	—	—
— A carretera foral	—	25 m	25 m	—	—
— Entre edificaciones (salvo que se adosen formando medianera, art. 9.3 Ordenanzas)	8 m	8 m	8 m	—	—
8. Número máximo de plantas	S+B+3	S+B+3	S+B+3	*S	S+B+3
9. Altura máxima	15 m	15 m	15 m	*S	15 m
10. Ocupación máxima sótano: 60% s/Z.T.	1.171,52 m ²	2.289,57 m ²	5.576,91 m ²	24 m ²	9.062,10 m ²
Notas: (*) La edificabilidad, ocupación, etc. de la parcela denominada «Instalaciones» es la correspondiente a la actual planta depuradora de la empresa Eroski, situada bajo rasante. (**) En el caso que una parcela privatizable Z.T. no fuera a ejecutar sus derechos edificatorios, podrá transmitirlos a otras parcelas privatizables, de modo que en el conjunto del sector no se superen los parámetros de ocupación y edificabilidad máximos de 4.519,00 m ² y de 7.342,4 m ² , respectivamente. En este caso, la ocupación y edificabilidad máximas de las parcelas privatizables receptoras no superará el 60% de la superficie de las mismas ni 1 m ² /m ² respectivamente. A tal efecto, se constituirá un registro oficial con los derechos edificatorios de las parcelas.					

15.2. Zuzkiduren aldeak

Hirigintzako parametroak	Gune askeak / Lorategiak eta hondakin esparruak	Interes publiko eta sozia-leko zerbitzuen aldeak
Azalera	2.986,7 m ² (lorategiak) eta 861 m ² hondakin esparruak)	1.105 m ²
Eraikigarritasuna	0,02 m ² /m ² lorategien azaleraren arabera	0,3 m ² /m ²
Okupazioa	%2, lorategien azaleraren arabera	%30
Solairuen gehieneko kopurua	Beheko solairua	Beheko solairua+ 1
Gehieneko altuera	3 m	6 m
Lerrokadurak:		
— Herri jabaritzatza hidraulikoraino	5 m	5 m
— Zedarrietaraino ..	Dokumentazio grafikoaren arabera	Dokumentazio grafikoaren arabera
— Arloaren mugaraino	5 m	5 m
— Foru bideraino	25 m	25 m
Jabaritzatza, erabilera eta mantentzea	Publikoa*	Publikoa*
Lagapena edo erre-serba	Lagapena	Lagapena
Oharra: Gune askeei dagokien aldean (lorategiak edo hondakin esparruak) eta baita gorpuzkoentzako bide, aparkatzeko toki eta espaloietan ere, proiektatu den antolamenduaren arabera herri jabaritzakoa denean, zilegi da lurpeko zerbitzuen eta instalazioen sareak; ez da baimenduko, beste alde batetik, alde horietan eraikinik egitea.		

Jarduteko sistema; Konpentsazio sistema.

(I-571)

**Durangoko Plangintzarako Arau Subsidiarioen Testu arau-emailea (2. berrikuspena).**

Hirigintza eta Udal Harremanen Sailaren irailaren 12ko 676/2003 eta urtarrilaren 14ko 076/2005 Foru Aginduaren bidez Durangoko Plangintzarako Arau Subsidiarioen (2.berrikuspena), BHI-055/03-P05 espedienteak, behin betiko onartu ziren eta agiria diligentiari, onartutako hirigintza arautegia artxibatu eta argitaratzeko, zuzenketa batzuk egin beharra ezarri zen, Toki Araubidearen Oinarriak arautzekin dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikulua eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65. artikulua ondo eratarako. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, arautegia argitaratuko da.

Bilbo, 2005ko martxoaren 29an.

Hirigintza eta Udal Harremanen foru diputatua,
JUAN FRANCISCO SIERRA-SESUMAGA IBARRECHE

15.2. Zonas dotacionales

Parámetros urbanísticos	Espacios libres / Jardines y espacios residuales	Zona de servicios de interés público y social
Superficie	2.986,7 m ² (jardines) y 861 m ² (espacios residuales)	1.105 m ²
Edificabilidad	0,02 m ² /m ² s/superficie jardines	0,3 m ² /m ²
Ocupación	2% s/superficie jardines	30%
Número máximo de plantas	Plante Baja	Planta Baja + 1
Altura máxima	3 m	6 m
Alineaciones:		
— A dominio público hidráulico	5 m	5 m
— A linderos	Según documentación gráfica	Según documentación gráfica
— A límite del sector	5 m	5 m
— A vial foral	25 m	25 m
Dominio, uso y mantenimiento	Público*	Público*
Cesión o reserva	Cesión	Cesión
Nota: En la zona correspondiente a los espacios libres (jardines o espacios residuales) así como en las zonas de vialidad rodada aparcamiento y aceras, que según la ordenación proyectada es de dominio público se permiten los usos de redes de servicios e instalaciones subterráneas; no estando permitida por otra parte, edificación alguna en estas zonas.		

Sistema de actuación: Sistema de Compensación.

(I-571)

**Texto normativo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango (2.ª revisión).**

Mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo 676/2003, de 12 de septiembre, y 76/2005, de 14 de enero, se procedió a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Durango (2.ª revisión), expediente BHI-055/03-P05, 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 29 de marzo de 2005.

El Diputado Foral de Relaciones Municipales y Urbanismo,
JUAN FRANCISCO SIERRA-SESUMAGA IBARRECHE

DURANGOKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU ARAU-EMALEA (2. BERRIKUSPENEA)

I. TITULUA

IZAERA OROKORRA DUTEN ARAUAK

I. KAPITULUA

DURANGO UDALERRIKO ARAU SUBSIDIARIOEN XEDEA, EREMUA, APLIKAZIOA ETA INDARRALDIA

1.1.1. artikulua.—*Arau subsidiario hauen helburua eta norai-nokoa*

1. Arau subsidiario hauen zehaztapenak plangintzaren garapenaren prozesu osoa eta beraren betearazpena araupetuko dituzte Durango udalerrian eta ondorioz nahitaez bete beharko dira arau subsidiario hauek garatzen dituen plangintzan, lurzoruaren jabetzaren hirigintzako araubidearen aplikazioan, lurzoruaren kalifikazioan eta balorazioetan, lur-zatiketan, udal ondarean, eta apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuan onetsiriko Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginaren 3. artikuluan ezarritako hirigintzako eskumenen eraginpeko gainerako ekintza guztietan.

2. «92ko Lurzoruaren Legea» aipatzen denean, Lurzoruaren Araubide eta Hiri Antolamenduaren Legetik indarrean gelditzen diren artikuluek ari dela ulertu behar da, ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuak onetsitako testu bategina. 94ko Lurzoruaren Legea aipatzen denean, berriz, Eusko Legebiltzarrak etxebizitzaren hirigintza plangintzako eta kudeaketako tresnen neurri urgenteei buruzko 17/1994 Legea dela ulertu behar da; eta 97ko Lurzoruaren Legea aipatzen denean, hirigintzako jarduerak sortarazten dituen plusbalioetan erkidegoak duen partaidetza ezartzeko Eusko Jaurlaritzak apirilaren 25ean emandako 33/1997 Legea dela ulertuko da. 5/1998 Legea lurzoruaren araubidearen eta hiri antolamenduaren arloko presazko neurriei buruz Eusko Legebiltzarrak emandako martxoaren 6ko 5/1998 Legea dela ulertuko da. Apirilaren 13ko 6/1998 Legea lurzoruaren araubide eta balorazioei buruzko Estatuko Legea dela ulertuko da; azkenik, 11/1998 Legearen aipamenak Eusko Legebiltzarraren 3/1997 Legearen Aldarazpenari buruzkoak dira.

3. Arau hauek hirigintzako arauak dira, 71. artikuluko 5. atalean zehaztuak honako hauei dagokienez: Lurzoruaren Araubidearen eta Hiri Antolamenduaren testu bateginaren 12.3. artikulua; apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretua (hemendik aurrera 76ko Lurzoruaren Legea); eta 76ko Lurzoruaren Legea garatzeko Araudiaren 97. artikulua. 4. atala (hemendik aurrera Plangintzako Araudia). Horiek guztiak Durango udalerrian udal plangintzaren hiriko antolamenduko arau subsidiarioak osatzen dituzte, 76ko Lurzoruaren Legearen testu bateginaren 71. eta 12. artikuluetan aipatutako gainerako agiriekin batera.

4. Arau subsidiario hauek Durangoko hirigintzako plangintzaren II. berrikuspena osatzen dute; aipaturiko plangintza hori indarreko hirigintzako udal plangintzako lehenengo arau subsidiarioek ezarri dute. Lehenengo arau subsidiarioak edo lehen berrikuspena garatzeko planen indarraldia ezarri dute arau subsidiario horien hirigintzako arauak.

1.1.2. artikulua.—*Arau subsidiarioen lurralde-eremua eta haien hirigintzako arauak*

1. Arau subsidiario hauek aplikatzeko lurralde-eremua Durangoko udal mugartea da. Dena den, arau subsidiario hauetan ezarri diren zehaztapen guztiak lurralde-eremua zehaztu eta aplikazioaren mugak jartzen dituzte.

1.1.3. artikulua.—*Arau subsidiarioak indarrean jartzea eta indarraldia*

1. Durangoko Arau Subsidiarioak oso-osoan jarriko dira indarrean Toki Araubidearen Oinarriak araupetu dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 65.2. artikuluan ezarri den epearen biharamunean, arau subsidiario hauetako hirigintzako arauen testu osoa Biz-

TEXTO NORMATIVO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DURANGO (2.ª REVISIÓN)

TÍTULO I

NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE DURANGO

Artículo 1.1.1.—*Objeto y alcance de las presentes Normas Subsidiarias*

1. Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias servirán para regular todo el proceso de desarrollo del planeamiento y de su ejecución en el municipio de Durango y, en consecuencia, serán de observancia obligatoria en el Planeamiento en Desarrollo de estas Normas Subsidiarias, en la aplicación del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, en lo referente a calificación y clasificación del suelo, patrimonio municipal, parcelaciones, reparcelaciones y valoraciones, así como en cualquier otra acción comprendida en las facultades de la competencia urbanística establecidas en el artículo 3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

2. Las referencias a la «Ley del Suelo 92», ha de entenderse que se refieren a los artículos que quedan vigentes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Las referencias a la Ley del Suelo 94 se entenderán referidas a la Ley 17/1994 del Parlamento Vasco, de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y las referencias a la Ley del Suelo 97, ha de entenderse como la Ley 3/1997, de 25 de abril, del Parlamento Vasco, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Las referencias a la Ley 5/1998 significa la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, del Parlamento Vasco; las alusiones a la Ley 6/1998, de 13 de abril, se refieren a la Ley estatal sobre régimen del suelo y valoraciones, y finalmente las citas de la Ley 11/1998 se refieren a la modificación de la Ley 3/1997 del Parlamento Vasco.

3. Las presentes Normas constituyen las Normas Urbanísticas definidas en el número 5 del artículo 71 en relación con el artículo 12.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, en adelante Ley del Suelo 76, y el número 4 del artículo 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo 76, en adelante Reglamento de Planeamiento, integrando las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana del Planeamiento municipal del municipio de Durango, conjuntamente con los otros documentos establecidos en los citados artículos 71 y 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 76.

4. Las presentes Normas Subsidiarias constituyen la II Revisión del Planeamiento Urbanístico municipal de Durango establecido por las primeras Normas Subsidiarias de Planeamiento urbanístico municipal vigentes. Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias establecen la vigencia de los Planes de desarrollo aprobados en desarrollo de las primeras Normas Subsidiarias o su Primera Revisión.

Artículo 1.1.2.—*Ámbito territorial de las Normas Subsidiarias y de sus normas urbanísticas*

1. Las presentes Normas Subsidiarias tienen como ámbito espacial para su aplicación la totalidad del término municipal de Durango. No obstante, cada una de las determinaciones de las Normas Urbanísticas, especifica el ámbito espacial y el alcance de su aplicación.

Artículo 1.1.3.—*Entrada en vigor y vigencia de las Normas Subsidiarias*

1. Las Normas Subsidiarias de Durango entrarán en vigor en su totalidad al día siguiente del transcurso del plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local 7/1985, del 2 de abril, después de la publicación en el «Boletín Ofi-

kaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu ondoren eta lege horren 70.2. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, hain zuzen ere abenduaren 30eko 39/1994 Legean onetsi zen testu aldaraziaren arabera.

2. Arau subsidiarioen indarraldia mugagabea da, betiere hirigintzako legeriaren arabera arau subsidiarioen indarraldian onetsi daitezkeen zehaztapenak aldatzeari kalterik egin barik.

1.1.4. artikulua.—Hirigintzako arauen artikuluen sistematika

1. Arau subsidiario hauen artikulak titulueta, kapitulueta eta ataleta egituratzen dira.

2. Arau orokorreko artikuluen kodeko nomenklatura hiru zenbakiz osaturik dago, lehendabizikoa tituluari dagokio, bigarrena, berriz, kapituluari eta azkena eta hirugarrena kapituluaren barruko ordenari.

1.1.5. artikulua.—Arau subsidiarioen interpretazioa

1. Arau subsidiario hauek beren edukiaren arabera eta beren memorian agertzen diren helburuei lotuta interpretatuko dira; arau subsidiarioak interpretatzea Durangoko Udalari dagokio, betiere Bizkaiko Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak indarreko legeriak ematen dizkieten hirigintzako eskumenen arloan egiten dituzten interpretazioei kalterik egin barik.

2. Zalantza badago edo zehaztasunik ez badago, herritarrentzako irtenbiderik zentzuzkoena eta bidezkotuena nagusituko da Udal Bulego Teknikoaren irizpideen arabera.

3. Nolanahi ere, Epai Boterearen jurisdikzio-funtzioen bidez egiten diren interpretazioak aplikatuko dira.

4. Interpretazioa dela-eta sortzen den zalantza artikuluhonetako aurreko zenbakietan esan bezala ebazten gaitz denean, txosten tekniko eta juridiko eskatuko da arazoari buruz eta ondoren, proposatzen diren alternatibak aztertutakoan, udalaren organo eskudunak ebazpena emango du, eta bertan udalerrian aurreantzean aplikatu beharko den interpretazioa ezarriko du, edo bestela arau subsidiarioak aldaraziko ditu, arazoa ekarri duten zehaztapenetan zalantzarik ez egoteko eta segurtasun juridiko zehatz izateko.

1.1.6. artikulua.—Arau subsidiario hauek osatzen dituzten agiritako elementuen zehaztapenen arteko kontraesanen ebazpena

1. Arau Subsidiario hauen zehaztapenen eta eraikuntzazko ekintza edo lurzoruaren erabileran zuzenean aplika daitezkeen edukia duten lege—edo arau—izaerako beste edozein xedapenen arteko kontraesanak azken horien alde konponduko dira.

2. Gerta daiteke arau subsidiarioen planoen dokumentazioan, agiri grafikoetan edo eskala ezberdinetako planoen artean, bat ez datozen adierazpenak agertzea. Horrelakoetan xehetasun handieneko eskala duen planoarena izango da baliozkoa.

3. Planoetako eta hirigintzako arauen arteko kontraesanik badago, hirigintzako arauetan ezarritakoa nagusituko da.

4. Izaera orokorra duten arauen eta arau zehatzen arteko kontraesanak azken horien alde konponduko dira.

5. Kalifikazio orokorreko eta xehekatuko zehaztapenak, bai eta alde, azpialde, burutzapenune eta lur-zati bakoitzeko burutzapenaren kudeaketari buruzkoak ere, arau orokorretan ezarri direnen edota beren beregi aplikatzeko eremua adierazten ez dutenen gainetik egongo dira euren eremuetan.

6. Nolanahi ere, antolamenduko esparruetako edo burutzapeneko esparruetako azalera neurtzeaz ari bagara, sinesgarriro egiaztaturiko benetako azalera nagusituko da beti arau subsidiarioetan edo arau subsidiario horiek garatzen dituzten planetan zehaz-

cial de Bizkaia» del texto íntegro de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley citada, según la modificación de su texto aprobada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre.

2. Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones de sus determinaciones que de acuerdo con la legislación urbanística puedan aprobarse durante su vigencia.

Artículo 1.1.4.—Sistemática del articulado de las Normas Urbanísticas

1. El articulado de estas Normas Subsidiarias se estructura en títulos, capítulos y secciones.

2. La nomenclatura del código de los artículos en las Normas de carácter general se compone de tres dígitos, el primero se refiere al título, el segundo al capítulo y el tercero es el número de orden del artículo dentro del capítulo.

Artículo 1.1.5.—Interpretación de las Normas Subsidiarias

1. Las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos indicados en su Memoria; su interpretación corresponde al órgano competente del Ayuntamiento de Durango, sin perjuicio de las interpretaciones que se realicen por la Diputación Foral de Bizkaia y el Gobierno Vasco en materia de sus competencias urbanísticas atribuidas por la legislación vigente.

2. En los casos de duda o de imprecisión, prevalecerá siempre la solución más razonable y justificada para el interés público a juicio de la Oficina Técnica Municipal.

3. En cualquier caso serán de aplicación las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

4. Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble de acuerdo con lo indicado en los números anteriores de este artículo, se solicitará un informe técnico y jurídico sobre el problema y una vez consideradas las diversas alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial municipal de aplicación en casos sucesivos, o iniciará la oportuna modificación de las Normas Subsidiarias que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema, para conseguir la seguridad jurídica precisa.

Artículo 1.1.6.—Resolución de contradicciones entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación de las Normas Subsidiarias

1. Las contradicciones entre cualquier determinación de estas Normas Subsidiarias y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de construcción o de uso del suelo, se saldarán a favor de estas últimas.

2. En el caso de que, eventualmente, no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos o entre planos a distinta escala de las Normas Subsidiarias, será válida la indicación del plano a escala más detallada.

3. Las contradicciones entre las determinaciones contenidas en los planos y las Normas Urbanísticas se saldarán a favor de estas últimas.

4. Las contradicciones entre las Normas de carácter general y las Normas específicas se saldarán a favor de estas últimas.

5. Las determinaciones de la calificación global y pormenorizada, así como las relativas a la gestión de la ejecución de cada zona, subzona, unidad de ejecución y parcela, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de la Normativa de carácter general o que no indiquen de forma expresa el alcance y su ámbito espacial de aplicación.

6. En cualquier caso cuando se trate de la medida de superficies de los diferentes ámbitos, tanto de ordenación como de ejecución, prevalecerá siempre la superficie real, comprobada fehacientemente, sobre la especificada en estas Normas Subsidiarias,

tutako azaleraren gainetik. Ildo horretan, arau subsidiario hauen tes-tuan eta arau subsidiario hauen planoetan agertzen diren aldeen, azpialdeen, burutzapenuneen eta lur-zatien azalerak hartuko dira kontuan.

1.1.7. artikulua.—*Arau subsidiarioen dokumentazioa*

1. Honako hauez daude osatuta arau subsidiarioak: plan-gintzako irizpideen, helburuen eta irtenbide orokorren dokumen-tua eta arau subsidiarioak osatzen dituen dokumentazioa.

2. Informazioaren dokumentua eta irizpide, helburu eta irtenbide orokorren dokumentua Durango Udalerrriaren hirigintzako ezaugarriei eta honako arau subsidiario hauen idazkuntzan eta tra-mitazioan burutu den prozesuari buruzko informazioa emateko baino ez dira.

3. Memoriak, hirigintzako arauak eta antolamendu planoak osatzen dituzten Durangoko arau subsidiarioak.

4. Memoriak ez du arau-baliorik, egindako antolamendua azal-tzeko eta bidezketekoa baizik.

5. Hirigintzako arauetan bi titulu daude; batetik I. titulua dau-kagu, arau orokorre dagokiena, eta bestetik II. titulua, zeinetan arau zehatzak bildu baitira.

6. Agiri grafikodunetan antolamendu planoak eta kudeaketa planoak daude, hain zuzen ere jarraiko zerrendan daudenak:

Zk.	Izena	Eskala
Antolamendu planoak		
O.1.	Lurzoruaren sailkapena	1/5.000
O.2	Lurraldearen egitura orokorra eta organi-koa eta erabilera orokorrak	1/5.000
O.3	Hiri lurren eta lurzoru urbanizagarrien sailkapen orokorra	1/5.000
O.4	Lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa	1/10.000
O.5	Bide sistema (1, 2, 3, 4, 5)	1/2.000
O.6	Arautegi, kalifikazioa eta antolamendu xehekatua (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15)	1/1.000
O.7	Kultur ondareko elementuen kokapena	1/5.000
Kudeaketa planoak		
G.1	Garapeneko plangintzako esparruak eta burutzapenuneak	1/5.000
Hiriko instalazioen planoak		
I.1	Ura eta gasa (1, 2, 3, 4, 5)	1/2.000
I.2	Ur beltzak eta euri-urak (1, 2, 3, 4, 5)	1/2.000
I.3	Telefonia (1, 2, 3, 4, 5)	1/5.000
I.4	Elektraindarra (1, 2, 3, 4, 5)	1/5.000

Antolamendu eta kudeaketa planoak arau-izaera dute, azal-penak emateko lerrunekoak baino ez diren hiriko instalazioen pla-noak izan ezik. Gainera, obra edo urbanizazio proiektuen trazatuak zehaztu behar dira.

1.1.8. artikulua.—*Arau subsidiarioetan erabilitako termino-logia*

1. Arau subsidiarioetako agirietako terminologia bat dator Lur-zoruari buruzko 76ko, 92ko, 94ko, 97ko eta 98ko legeekin eta Lur-zoruari buruzko 76ko Legearen garapenerako araudiekin, bai eta

o en los Planes que la desarrollen. En este sentido deberán ser con-sideradas las superficies de las zonas, subzonas, unidades de eje-cución y parcelas contenidas en la literatura de estas Normas urba-nísticas y en los planos de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 1.1.7.—*Documentación constitutiva de las Normas Subsidiarias*

1. La documentación de estas Normas Subsidiarias está cons-tituida por el documento de los «Criterios, objetivos y soluciones generales» del Planeamiento y por la documentación propiamente dicha constitutiva de las Normas Subsidiarias.

2. El documento de los «Criterios, objetivos y soluciones gene-rales», tiene un carácter meramente informativo e ilustrativo de las características urbanísticas del municipio de Durango y del proceso realizado en la redacción y tramitación de las presentes Normas Subsidiarias.

3. Las Normas Subsidiarias de Durango propiamente dichas se componen de Memoria, Normas Urbanísticas y Planos de Orde-nación.

4. La Memoria no tiene carácter normativo sino explicativo y justificativo de la ordenación realizada.

5. Las Normas Urbanísticas se dividen en dos títulos, título I o «Normas de carácter general» y título II o «Normas específicas.»

6. La documentación gráfica se compone de planos de orde-nación, planos de gestión y planos de instalaciones urbanas, según la relación que se indica a continuación:

Número	Denominación	Escala
Planos de ordenación		
O.1	Clasificación del suelo	1/5.000
O.2	Estructura general y orgánica del territo-rio y usos globales	1/5.000
O.3	Calificación global del suelo urbano y urbanizable	1/5.000
O.4	Calificación del suelo no urbanizable	1/10.000
O.5	Sistema viario (1, 2, 3, 4, 5)	1/2.000
O.6	Normativa, calificación y ordenación por menorizada (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15)	1/1.000
O.7	Localización de elementos del Patrimonio Cultural	1/5.000
Planos de gestión		
G.1	Ámbitos de planeamiento de desarrollo y unidades de ejecución	1/5.000
Planos de instalaciones urbanas		
I.1	Agua y gas (1, 2, 3, 4, 5)	1/2.000
I.2	Fecales y pluviales (1, 2, 3, 4, 5)	1/2.000
I.3	Telefonía (1, 2, 3, 4, 5)	1/5.000
I.4	Energía eléctrica (1, 2, 3, 4, 5)	1/5.000

Los planos de ordenación y gestión tienen carácter normativo, salvo los de Instalaciones Urbanas que son de rango indicativo, debiéndose concretar los trazados por los proyectos de obras o de urbanización correspondientes.

Artículo 1.1.8.—*Terminología utilizada en las Normas Subsidiarias*

1. La terminología de los documentos constitutivos de estas Normas Subsidiarias, respeta y adopta los términos de las Leyes del Suelo 76, 92, 94, 97, 98, de los Reglamentos de desarrollo de

lurraldearen antolamenduan eragina duten sektoreen legerian azaldu diren terminoekin ere.

2. Arau subsidiarioetan idatzi diren termino guztiak, baldin eta arestian aipatu diren legeria edo planetakoak badira, jatorrizko dokumentu horietan duten zentzua aplikatuz interpretatuko dira.

3. Arau subsidiarioetan sortu diren terminoak, artikulua honen lehenengo bi zenbakietan adierazi diren terminoekin lotuta eta horiek garatuz, artikulua hauetan zehaztu dira.

4. «Hirigintzako legeria» terminoa erabiltzen denean, hirigintzako arauetako 1.1.1. artikuluan adierazi diren lurzoruari buruzko lau legeen multzoari eta Lurzoruari buruzko 76ko Legea garatu duten araudiei dagokiela ulertuko da.

5. Arau subsidiarioetako garapen planek eta kudeaketa tresnek haien dokumentuetan erabilitako terminologia errespetatu beharko dute, baita indarreko legerian ezarritako gainerako terminoak ere.

II. KAPITULUA

ARAU SUBSIDIARIOEN ALDARAZPENAK, BERRIKUSPENA ETA GARAPENA

1.2.1. artikulua.—*Arau subsidiarioak garatzeko eskumenak*

1. Durangoko arau subsidiarioen garapena —lurzoru mota bakoitzari eta helburuei egokituta dauden antolamendu xehekatuko planen eta hirigintzako gainerako tresnen bidez— herri eskumenekoa da. Eskumen hori herri erakundeei dagokie, bakoitzari bere jarduketa alorrean, Lurzoruaren 76ko Legearen I. titulua II. kapituluaren 2. atalean ezarri denaren arabera.

2. Dena den, nahiz eta eskumen hau administrazioari iratxikita egon, Lurzoruari buruzko 76ko Legearen I. titulua II. kapituluaren 6. atalean ezarri denarekin bat, norbanakoek eskumena dute arau subsidiario hauen aldarazpenak eta garapen planak idatzi eta eskumena duen administrazioari aurkezteko, baita xehetasun azterlanak egiteko ere, gero hark tramita ditzan.

1.2.2. artikulua.—*Arau Subsidiarioak berrikusteko eta aldarazteko balizkoak*

1. Arau subsidiarioak kasu bakarrean aldaraz daitezke, zehaztapenen bat aldatu eta horrek aurreikuspenen eta antolamenduaren arteko lotura hausten ez duenean eta, horren ondorioz, berrikuspenari ekin behar ez zaionean.

2. Aldarazpenak, sailkapen edota kalifikazio orokorra ukitzen baldin badu, plangintzaren aurreikuspen orokorretan eragingo duen ondorioaren bidezko eta osoa eta xehekatua aurkeztu beharko du, besteak beste alor hauetan: biztanleria, enplegua, tokiko hiri ekipamendua, sistema orokorreko erkidego-ekipamendua eta egon dauden edo proiektuan dauden saneamendu eta ur hornidurako oinarriko sareetan eta komunikazio eta garraio sareetan izango duen eragina.

3. Aldarazpen guztiak herri interesa kontuan izanik bidezkotu beharko dira; baldintza positibo hori ezinbesteko baldintza izango da Udalak proposatu den aldarazpena onetsi dezan.

4. Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 49 eta 50. artikuluetan, aipatu den lege horren 12.1. artikuluan ezarri den parke eta berdegune publikoetarako diren esparruen sistema orokorraren bost metro koadroen proportzioaren alorrean, plan eta arau subsidiarioen elementuen aldarazpenari buruz adierazi den guztia kontu hantiz errespetatuko da.

5. Arau Subsidiarioen berrikuspenari ekiteko arrazoitzat joko dira, betiere indarreko legerian eta Euskal Herriko Lurraldearen Antolamenduari buruzko Legean ezarri denarekin bat, ondoko hauek:

a) Biztanle kopuruaren aurreikuspenen edo horren hazkuntza-indizean gertatu den aldarazpena.

la Ley del Suelo 76, así como la de los términos surgidos en la legislación sectorial con incidencia en la Ordenación del Territorio.

2. Cualquier término utilizado en las Normas Subsidiarias, procedente de la legislación citada anteriormente, se deberá interpretar de acuerdo con el sentido original de su documentación de procedencia.

3. Los términos creados por estas Normas Urbanísticas en coherencia y desarrollo de los términos indicados en los dos primeros números de este artículo, se definen en su cuerpo articulado.

4. Cuando se utilice el término «legislación urbanística» se entenderá que se refiere al conjunto de las leyes del suelo indicadas en el artículo 1.1.1 de estas Normas Urbanísticas, así como a los Reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo 76.

5. Los Planes de desarrollo y los instrumentos de gestión de las Normas Subsidiarias deberán respetar la terminología realizada en la presente redacción de sus documentos, así como el resto de términos establecidos en la legislación vigente.

CAPITULO II

MODIFICACIONES, REVISIÓN Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.2.1.—*Competencia para el desarrollo de las Normas Subsidiarias*

1. El desarrollo de las Normas Subsidiarias de Durango —mediante los Planes de desarrollo y demás instrumentos urbanísticos, adecuados a cada una de las clases de suelo y a los objetivos perseguidos—, es una competencia atribuida a Entes públicos en sus respectivas esferas de actuación, de acuerdo con lo establecido en la sección 2 del capítulo II del título I de la Ley del Suelo 76.

2. Sin perjuicio de la asignación de esta competencia a la Administración, los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente, para su tramitación, expedientes de modificación y Planes de desarrollo de estas Normas Subsidiarias, así como Estudios de Detalle, de acuerdo con la sección 6 del capítulo II del título I de la Ley del Suelo 76.

Artículo 1.2.2.—*Supuestos de revisión y modificación de las Normas Subsidiarias*

1. Sólo se podrá modificar estas Normas Subsidiarias cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre sus previsiones y la ordenación modificada propuesta, en forma que sea necesaria su revisión.

2. Cualquier modificación, al alterar la clasificación y/o la calificación global, deberá presentar una justificación completa y detallada de su afección sobre las previsiones globales del Planeamiento, en lo referente a población, empleo, equipo urbano local, equipo comunitario de sistema general, y en lo referente al impacto sobre las redes básicas de saneamiento, abastecimiento de agua y al sistema general de transporte y comunicaciones existentes y en proyecto.

3. Cualquier modificación que se presente a su tramitación, se deberá justificar desde el punto de vista de favorecer el interés público, siendo esta condición indispensable para la aprobación municipal de la modificación propuesta.

4. Se respetarán escrupulosamente las indicaciones que respecto a modificación de los elementos de las Normas Subsidiarias indican los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo 76, en relación con la proporción de cinco metros cuadrados por habitante, establecidos para el sistema general de espacios destinados a parques y zonas verdes públicas, según el artículo 12.1 de la Ley citada.

5. Constituirán circunstancias que aconsejan la revisión de las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística y en la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, las siguientes:

a) Modificación significativa respecto de las previsiones de la población o su índice de crecimiento.

b) Arauetan ezarritako egoitzako lurzoruaren %50 agortzea dentsitateko altu edo ertaineko hiri lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren.

c) Ekipamendu orokorren aurreikuspen berezietan gertatu diren aldaketak, betiere aldaketa horiei lotuta biztanleriaren hazkundearen indizeak aldatzen baldin badira.

d) Industri zentroen instalazio aurreikuspenetan aldaketa orokorra gertatzea.

e) Lurraldeko Plan Partzial edo Alorreko Lurralde Plan bat onestea eta horrek berrikuspena egitera behartzea.

6. Nolanahi ere, arau subsidiarioak berrikusi egin behar dira indarrean sartu eta 8 urte igaro ondoren.

1.2.3. artikulua.—Arau subsidiario hauen aldarazpenak egiteko beharrezkoa den dokumentazioa

1. Arau Subsidiario hauen aldarazpen bati buruzko agiri teknikoetan, aldaketaren ondorioz ukituak izango diren plano edo agiri guztiak azalduko dira; agiri horiei aldarazpenak ezarri eta idazkuntza berria emango zaie, hau da, agiri bateratu gisa, aurreko agiriak balio gabetzeko eta berriak benetakotzeko. Aldarazpena oinarri topografiko eta idazkuntzarako erabili den irudikapen informatiko berarekin egin beharko da.

2. Udalean dagoen arau hauen administrazioako espedientearen eranskin batean aldarazpen guztien beren beregiko zerrenda egingo da, izenburu eta hasierako, behin-behineko eta behin betiko onespén data eta guzti; halaber, horiei esleitu zaien ordena erasota utziko da. Ordena hori aldarazpen guztien izenburuaren buruan eta plano guztien karatulan jarri beharko da.

1.2.4. artikulua.—Arau subsidiario hauen zehaztapenen arau-lerruna

1. Lurzorua arau subsidiario hauetan ezarritako lurzoru mota edo kategorietan sailkatzea zehaztapena da, eta zehaztapen horren arau-lerruna arau subsidiarioen lerruna da. Horren ondorioz, sailkapena aldatzeko arau subsidiarioak ere aldatzea dakar, eta indarreko legeriak horretarako ezarritako prozedurarekin tramitatu beharko da aldaketa.

2. Kalifikazio orokorraren zehaztapenak arau subsidiarioen arau-lerruna dute. Aurrekoaren ondorioz, kalifikazio orokorraren edozein aldaketak arau subsidiario hauen aldaketa ekarriko du eta indarreko legerian ezarritakoarekin bat etorritik tramitatu beharko da.

3. Hiri lurzoruaren eremu batzuetarako kalifikazio xehekatuaren zehaztapenak garapen planen arau-lerruna dute, nahiz eta arau subsidiario hauen agiriaren barruan egon. Adierazi den guztiarekin bat etorritik, kalifikazio xehekatuaren zehaztapenen bat aldarazteko bidezko garapen planen aldarazpenaren bidez egin beharko da, nahiz eta, prozeduran aurreztearen ondoretarako, arau subsidiarioen aldarazpen moduan sartzeko aukerak izan.

1.2.5. artikulua.—Arau gehigarriak eta udal ordenantzak arau subsidiarioen osagarri lez

1. Hirigintzari buruzko arauak idatzi, tramitatu eta onetsi ahal izango dira honako arau subsidiario hauen arau osagarri gisa, hirigintzaren kudeaketa hobetzeko eta arau subsidiario honetan aipaturik ez dauden alderdiak araupetzeko horrela egitea egokiesten den kasuetan.

2. Betiere, Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 70.2 artikulua eta arau subsidiario hauen zehaztapenak hori buruz diotenari jarraituz idatziko dira.

3. Era berean, arau subsidiarioak osatzeko, tokiko araubidearen legeriak ezarritako tokiko ordenantzen izaera duten udal ordenantzak erabil daitezke.

b) Agotamiento del 50% del suelo residencial previsto en las Normas en suelo urbano o urbanizable de media o alta densidad.

c) Cambios en las previsiones espaciales de infraestructuras y equipamientos generales, que conlleven variación en los índices de crecimiento de la población.

d) Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.

e) Aprobación de un Plan Parcial Territorial, o de un Plan Territorial Sectorial que exijan su revisión.

6. En cualquier caso, estas Normas Subsidiarias se deberán revisar transcurridos ocho años desde su entrada en vigor.

Artículo 1.2.3.—Documentación que deberá acompañar a cualquier modificación de las presentes Normas Subsidiarias

1. La documentación de cualquier modificación de estas Normas Subsidiarias deberá comprender todos aquellos planos o documentos que resulten afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones ya introducidas en ellos, es decir, como documentos refundidos, a fin de poder anular los documentos anteriores y autenticar los nuevos. La modificación se deberá realizar con la misma base topográfica y sistema de representación informática utilizado para su redacción.

2. En un anejo del expediente administrativo de las presentes Normas Subsidiarias que obre en el Ayuntamiento, se llevará una relación expresa de las modificaciones habidas con su titulación, fechas de aprobación inicial, provisional y definitiva, así como la asignación del ordinal que le corresponda, el cual deberá figurar en el encabezamiento del título de cualquier modificación, así como en la carátula de todos sus planos.

Artículo 1.2.4.—Rango normativo de las diferentes determinaciones de estas Normas Subsidiarias

1. La clasificación del suelo en algunas de las clases o categorías de suelo establecidas por estas Normas Subsidiarias, constituye una determinación cuyo rango normativo es el propio de las Normas Subsidiarias. En consecuencia, su modificación supondrá la de las Normas Subsidiarias debiendo tramitarse con el procedimiento establecido al efecto por la legislación vigente.

2. Las determinaciones de la calificación global poseen el rango normativo de las Normas Subsidiarias. En consecuencia con lo anterior, la modificación de cualquier determinación de la calificación global supondrá la de estas Normas Subsidiarias y deberá ser tramitada de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente.

3. Las determinaciones de la calificación pormenorizada establecida en estas Normas Subsidiarias para determinados ámbitos del suelo urbano poseen el rango normativo de los Planes de desarrollo, aun cuando se contengan en la documentación de estas Normas Subsidiarias. En consecuencia, la modificación de las determinaciones de la calificación pormenorizada se deberá realizar a través de la de los Planes de desarrollo correspondientes, aun cuando, por economía procedimental, pueda incluirse en una modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.2.5.—Normas complementarias y ordenanzas municipales como complemento de las Normas Subsidiarias

1. Se podrán redactar, tramitar y aprobar, Normas Urbanísticas con carácter de Normas Complementarias de estas Normas Subsidiarias, en aquellos casos en que así se estime oportuno para una mejor ordenación y gestión urbanística y para regular aspectos no previstos por las Normas Subsidiarias.

2. Se redactarán en todo caso dentro del respeto de lo indicado al efecto por el artículo 70.2 de la Ley del Suelo 76 y de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

3. Igualmente se podrá complementar estas Normas Subsidiarias a través de Ordenanzas municipales que participen de la naturaleza de las Ordenanzas locales establecidas por la legislación de Régimen Local.

1.2.6. artikulua.—Arau subsidiarioek ezarritako antolamendu osoaren garapena

1. Arau subsidiario hauetan ezarritako antolamendu orokorra honako hauen xedapenen arabera garatuko da: Lurzoruaren 76ko Legea, 3/1997 Legea, 5/1998 Legea eta 11/1998 Legea; Lurzoruaren 76ko Legearen araudiak; Lurzoruaren 92ko Legearen indarreko artikulua, garapen planetako lurzoru mota bakoitzaren erabilpenari buruzkoak; eta Lurzoruaren 76ko Legea ezarritako gainerako antolamendu tresnak.

2. Aurrerantzean arau subsidiario hauek garatzeko erabiliko diren plangintza-figurak idazterakoan, zehatz-mehatz zaindu beharko dira arautegi honen barruan sartzen diren kalifikazio orokorraren zehaztapen guztiak, haiek onesteko beharrezko baldintza legez.

3. Xehetasun azterlanak garapen planek ezarri dituzten antolamendu xehekatua osatzeko baino ez dira erabiliko, arau subsidiarioen dokumentazioan dagoen hiri lurzoruko antolamendu xehekatua osatzeko eta birdoitzeko edota hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko garapenerako planetan ezarri direnak, betiere arau subsidiario hauetan ezarri diren baldintzak betez.

4. Arau subsidiario hauen garapen planek lurralde esparruan eragina duen alorreko legeriaren zehaztapenak beteko dituzte, adibidez, Urari buruzko Legea, Bizkaiko Errepideei buruzko Foru Araua, EAEko Natura Artatzeari buruzko Legea, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legea, Bizkaiko Basoei buruzko Foru Araua edota Durangoko udal mugartean aplika daitekeen beste edozein.

5. Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreka bazterren Antolamenduaren Arloko Lurralde Planaren zehaztapenak errespetatu beharko ditu, baita Euskal Autonomia Erkidegoko legearekin bat etorritik onetsitako lurralde antolamenduko beste edozein plan edo tresnatako zehaztapenak ere, baldin eta Durangoko udal mugartea ukitzen badute eta horien arau-lerrunak hala eskatzen badu.

1.2.7. artikulua.—Arau subsidiarioen antolamenduaren garapena udal mugarteko alde ezberdinetan

1. Hiriko lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren sailkapena duten lurreko alde pribatueta, antolamendu xehekatuaren definizioa ezinbesteko baldintza da ondoren kargak eta etekinak banatzeko eta urbanizazioa eta eraikuntza egiteko faseak burutzeko.

2. Arau subsidiario hauen agirietan zehaztu den hiri lurzoruaren antolamendu xehekatua definituko duen Barne Eraldaketarako Plan Bereziak, horrelakorik dagoenean, plangintzaren esparruko burutzapenuneak ezarriko ditu.

3. Barne Eraldaketarako Plan Bereziek eta xehetasun azterlanen idazkuntza eta betearazpena ondore horietarako horrelako espedienteentzat definitu diren baldintzei eta egon dauden alde horien kalifikazio orokorreiei egokituko zaizkie; xehetasun azterlanek, hala ere, ondore horietarako ezarri diren baldintzekin bat etorritik, osatu edo birdoitzeko duten kalifikazio xhekatu hori zaindu beharko dute.

4. Barne Eraldaketarako Plan Berezien alde pribatu oso bat edo gehiago izango dute eta beharrezko herri aldeak har ditzakete euren antolamenduaren esparruan, antolamendu xhekatu zuzenagoa eskuratzearren ondoretarako. Barne Eraldaketako Plan Bereziaren antolamenduaren esparruko mugaketa, arau subsidiario hauetan eskatu ezik, plana idaztearekin batera egingo da.

5. Barne Eraldaketarako Plan Berezien etapen planak, BEP-Bek finkatu gabeko alde pribatuak antolatzen dituen, urbanizazioa burutzeko epeak ezarriko ditu planetako baliabideen eta helburuen arabera.

Artículo 1.2.6.—Desarrollo de la ordenación global establecida por las Normas Subsidiarias

1. La ordenación global establecida por las presentes Normas Subsidiarias, se desarrollará de acuerdo con las disposiciones de las Leyes del Suelo 76, Ley 3/1997, Ley 5/1998, Ley 6/1998 y Ley 11/1998, de los Reglamentos de la Ley del Suelo 76, así como de los artículos todavía vigentes de la Ley del Suelo 92, con la utilización en cada clase de suelo de los Planes de desarrollo y demás instrumentos de ordenación establecidos al efecto en la Ley del Suelo 76.

2. La redacción de las figuras de Planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, deberá respetar escrupulosamente, como requisito preciso para su aprobación, cuantas determinaciones de la calificación global y cualquier otra que con rango de planeamiento general se contengan en él.

3. Los Estudios de Detalle son figuras complementarias del planeamiento de desarrollo y se utilizarán, exclusivamente, para completar y reajustar la ordenación pormenorizada en suelo urbano contenida en la documentación de las Normas Subsidiarias o la establecida por los Planes de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con las condiciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.

4. Los Planes de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias respetarán las determinaciones de la legislación sectorial con incidencia territorial, Ley de Aguas, Norma Foral de Carreteras de Bizkaia, Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, Ley del Patrimonio Cultural Vasco, Norma Foral de Montes de Bizkaia y cualquier otra de aplicación al término municipal de Durango.

5. Igualmente deberán respetar las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de cualquier otro plan o instrumento de ordenación del territorio que se apruebe de acuerdo con la legislación propia de la Comunidad Autónoma de Euskadi y que afecten al término municipal de Durango, siempre que su rango normativo así lo demande.

Artículo 1.2.7.—Desarrollo de la ordenación de las Normas Subsidiarias en las diferentes zonas del término municipal

1. En las zonas privadas cuyos terrenos estén clasificados como suelo urbano y urbanizable, la definición de la ordenación pormenorizada es requisito indispensable para poder realizar las fases posteriores de reparto de cargas y beneficios, urbanización y edificación.

2. El Plan Especial de Reforma Interior que altere, en su caso, la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la documentación de estas Normas Subsidiarias, establecerá las Unidades de Ejecución de su ámbito de planeamiento que estime precisas.

3. Los Planes de Reforma Interior y los Estudios de Detalle se sujetarán en su redacción y ejecución a las condiciones generales que se definen al efecto por la legislación vigente para dichos expedientes y a la calificación global de las zonas en que se incluyan, debiendo los Estudios de Detalle respetar también la calificación pormenorizada que reajusten o complementen, de acuerdo con las condiciones establecidas al efecto en estas Normas Subsidiarias.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener una o varias zonas privadas completas, pudiendo incluir en el ámbito de su ordenación a los meros efectos de lograr una ordenación pormenorizada más correcta, las zonas públicas que estimen precisas. La delimitación del ámbito de ordenación de un Plan Especial de Reforma Interior, si no fuera precisada por estas Normas Subsidiarias, se realizará conjuntamente con la redacción del Plan.

5. El Plan de Etapas de los Planes Especiales de Reforma Interior, cuando ordenen zonas privadas no consolidadas, fijará los plazos para la ejecución de la urbanización, en función de los medios y fines que se persigan.

6. Lurzoru urbanizagarriaren antolamendu orokorraren garapena arau subsidiario hauetan mugatutako esparruen edo sektoreen plan partzialen bidez egingo da.

7. Arau subsidiario hauek lurzoru mota guztientzat ezarri dituzten sistema orokorren antolamenduaren garapena plan bereziaren bidez egin daiteke.

8. Lurzoru urbanizaezinean eraikinak eta instalazioak eraikitzeke obra lizentzien emakiden bidez jardungo da, arautegi honek garatu duen Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 85. artikuluan ezarri denarekin bat etorritz.

9. Goian adierazi dena gorabehera, lurzoru urbanizaezina-
rentzat arau subsidiario hauetan ezarri den antolamendu orokorra landa eta natura inguruaren hobekuntzarako plan berezien bidez gara daiteke; halaber, gune naturalen, paisaiaren eta landa inguru fisikoaren babes, katalogazio, artapen eta hobekuntzaren bidez eta, oro har, Lurzoruari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarri denarekin bat datozen gainerako helburuen bidez.

1.2.8. artikulua.—Lurraldearen zatiketaren berrikuspena antolamendu xehekatua garatzeko. Akats materialen zuzenketa

1. Arau subsidiario hauetan definitu diren aldean, azpialdean eta burutzapenuneen aldarazpen xehekatuak. —dagokion azaleraren %10a baino gutxiago—, lurraldearen muga naturalei, egon dauden lur-zati osoei, egon dauden interesdun eraikin eta bideen aldaketa xehekatuari, oinarri kartografikoan dauden oker materialei eta abarrei egokitzea denean, edo, besterik ez bada ere, honako arau subsidiario hauetako planoetan agertzen diren zehaztapen grafiko zorrotzagoari egokitzea, ez da arau subsidiarioen aldarazpentzat joko eta bidezko garapenerako planarekin edo xehetasun azterlanarekin batera tramitatu daitezke eta ez da beharrezkoa aldi berean arau subsidiarioen aldarazpenaren tramitazioari ekitea.

2. Burutzapenune baten aldarazpena denean Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 118. artikuluan ezarri den prozedurarekin bat tramitatu beharko da.

3. Egon dauden Garraio eta Komunikazio Sistema Orokorraren mugakideak diren alde pribatuaren mugak, horien zedarrietan, sistema orokorra zehaztuko duten lerroak izango dira; hori guztia jabaritzaren eskuratzearen espedienteen bidez zehaztuko da eta horien eta arau subsidiario hauen definizio grafikoaren artean arazorik dagoenean, lehenengoak izango dira nagusi. Aldarazpenak arestian adierazi diren muga horien zehaztapena eragiten badu, horrek ez du esan nahi arau subsidiarioak aldatu behar direnik.

4. Alde eta sistema orokor hidraulikoaren arteko lerroak zehazterakoan, horien eta arau subsidiario hauen definizio grafikoaren artean arazorik dagoenean herri jabari hidraulikoaren zedarriketaren marra izango da kontuan hartuko dena, eta, hori, herri jabari hidraulikoari buruzko Araudiaren 240, 241 eta 242. artikuluekin bat egingo da; dena den, zedarriketa horren ondorioz aldean azaleran eragin den aldaketa ez da arau subsidiario hauen aldarazpentzat joko.

5. Honen aurreko bi zenbakietan ezarri diren irizpide eta ondoreberberak aplikatuko dira egon dauden sistema orokorrak atzema-
teko herri alde guztiak eta kalifikazio orokorraren bidez sistema orokorraren kalifikazio horretan mantentzen diren horiek zehazteko.

1.2.9. artikulua.—Hirigintza-espedienteen ikusonespena

1. Udal Bulegoetan tramitara onartzen diren edo udalak zein beste erakunderen batek tramitatzen dituen espedienteen kalitatea ziurtatuta egon dadin, espediente guztiek legez eskuetsitako teknikari eskudun baten edo batzuen sinadura eta arloko elkargoaren edo elkargoen ikusonespena izan beharko dituzte.

2. Ikusonespena edota teknikari eskudunaren sinadura falta direnean, espedienteak ezin jaso izango du hasierako ikusonespena. Akats hori hutsaldi ongigarritzat joko da, Administrazio Prozedurari buruzko Legearen ondoretarako.

3. Hirigintza-espedienteek ez dute elkargoaren ikusonespenaren beharkizuna bete beharrik izango eurak idatzi eta sinatu

6. El desarrollo de la ordenación global del suelo urbanizable se realizará a través de los planes parciales de los ámbitos o sectores delimitados en las presentes Normas.

7. El desarrollo de la Ordenación de los Sistemas Generales previstos en cualquier clase de suelo por estas Normas Subsidiarias, se podrá realizar a través del correspondiente Plan Especial.

8. En el suelo no urbanizable se efectuará por medio de la concesión de licencias de obras para la construcción de edificios e instalaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85 de la Ley del Suelo 76, desarrollado por esta Normativa.

9. No obstante lo anterior, la ordenación global establecida por las presentes Normas Subsidiarias en las zonas de suelo no urbanizable podrá ser desarrollada por Planes Especiales para mejora del medio rural y natural así como para la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural y cualquier otra finalidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 y siguientes de la Ley del Suelo 76.

Artículo 1.2.8.—Revisión de la división del territorio para el desarrollo de la ordenación pormenorizada. Corrección de errores materiales

1. La modificación en detalle —no superior al 10% de su superficie— de los límites de los sectores, de las zonas, subzonas y de las Unidades de Ejecución definidas en estas Normas Subsidiarias, para ajustarse a límites naturales 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 gráfica de los planos de las presentes Normas Subsidiarias, no se considerarán modificación de éstas, pudiendo tramitarse conjuntamente con el Plan de desarrollo o Estudio de Detalle correspondiente, sin que sea precisa la tramitación simultánea de la modificación de las Normas Subsidiarias.

2. Cuando se trate de la modificación del ámbito de una Unidad de ejecución, deberá tramitarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 118 de la Ley del Suelo 76.

3. Los límites de las Zonas privadas limítrofes con las de los Sistemas Generales de transporte y comunicaciones existentes, serán, en sus líneas colindantes, las líneas que definan el Sistema General, concretado por sus expedientes de obtención de dominio, prevaleciendo éstas sobre cualquier definición gráfica de estas Normas Subsidiarias. La alteración que origine la concreción de límites indicada anteriormente no supone modificación de las Normas Subsidiarias.

4. En la delimitación de las líneas de frontera entre otras zonas y las del sistema general hidráulico, prevalecerá, sobre la determinación gráfica de estas Normas Subsidiarias, la línea de deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sin que la alteración de la superficie de las zonas originada por este deslinde, suponga modificación de estas Normas Subsidiarias.

5. Idéntico criterio y efectos a los indicados en los dos números anteriores se aplicarán para la concreción espacial de cualquier zona pública destinada a albergar los sistemas generales existentes a los que la calificación global mantiene dicha calificación de sistema general.

Artículo 1.2.9.—Visado de los expedientes urbanísticos

1. A fin de asegurar la calidad de los expedientes urbanísticos que se admitan a trámite en las Oficinas municipales, o se tramiten por el Ayuntamiento u otro Organismo, todos ellos deberán estar suscritos por facultativo o facultativos legalmente autorizados al efecto y visados por el colegio o colegios profesionales correspondientes.

2. El no visado o la falta de suscripción por técnico facultativo al efecto, impedirá la aprobación inicial del expediente, siendo deficiencia subsanable a los efectos de lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Se exceptúan de la necesidad de cumplimentar el requisito del visado colegial, aquellos expedientes urbanísticos redac-

dituzten teknikari eskudunak espedientea eragin duen Administrazio-organoko funtzionarioak badira, edo organo beraren aholkulari iraunkorrek badira. Horrelakoetan nahikoa izango da espedientea idazten jardun duten teknikari eskudun guztiek banan-banan espedientea sinatzea; baina horien sinadurak ezin izango dira udalaren inongo bulego edo zerbitzuren siglen azpian elkartu.

12.10. artikulua.—Plan partzialen eta plan berezien agiriak eta zehaztapenak

1. Arau subsidiario hauek garatzeko eta betearazteko idatziko diren plan partzialek eta bereziek barruan hartu beharko dituzte Lurzoruaren Legearen 57. artikulutik 64. artikulura arteko zehaztapenak eta agiriak; halaber, lege beraren plangintzari buruzko araudietan ezarritakoak bete beharko dituzte.

2. Arau subsidiario hauek garatzeko eta betearazteko idatziko diren plan partzialek eta bereziek barruan hartu beharko dituzte Lurzoruari buruzko Legearen 57. artikulutik 77. artikulura arteko zehaztapenak eta agiriak; halaber, lege beraren plangintzari buruzko araudietan ezarritakoak bete beharko dituzte.

3. Gutxienez 1:500 eskalan idatziko dira, udalaren kartografia ofizialean oinarrituta, eta arau subsidiarioetan ezarri den terminologia mantenduko dute.

1.2.11. artikulua.—Xehetasun azterlanen agiriak eta zehaztapenak

1. Xehetasun azterlanetan Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 14. artikuluan ezarri diren zehaztapenak eta agiriak azalduko dira, baita lege beraren plangintzari buruzko araudiaren 65 eta 66. artikuluetan ezarritakoak ere.

2. Gutxienez 1:500 eskalan idatziko dira, udalaren kartografia ofizialean oinarrituta, eta arau subsidiarioetan ezarri den terminologia mantenduko dute.

1.2.12. artikulua.—Urbanizazio proiektuen agiriak eta urbanizazio obra arruntten proiektuen agiriak

1. Urbanizazio proiektuak obra-proiektuak dira, eta helburu gisa, erabat gauzatu behar dituzte plan berezien, plan partzialen eta xehetasun azterlanen zehaztapenak, baita indarrean dagoen Lurzoruari buruzko Legeak beren beregi aipatzen dituen beste balizko urbanizazio guztiak ere.

2. Urbanizazio proiektuak zehatz idatziko dira, hau da, proiektua gertutu ez duen beste edozein teknikarik burutzeko moduan; gutxienezko eskala 1/500ekoa izango da eta erreferentzia grafikoak 1/500 eskalako udal plano ofizialarekin erkatuta egingo dira.

3. Urbanizazio proiektuak gorabehera, udalak berak urbanizaziorako obra arruntten proiektuak idatzi eta onetsi ahal izango ditu, zertarako-eta sistema orokorrak nahiz toki sistemen elementu-etariko batzuk burutzeko edo helburutzat burutzapenune baten zehaztapen multzoa bere osoan garatzea ez duten zerbitzuen azpiegituren sareetako elementuak burutzeko.

4. Urbanizazio proiektuek eta urbanizazio obra arruntetarako proiektuak inoiz ere ezin egin izango dute lurzorua edo erakuntzaren antolamendu eta araubideari buruzko zehaztapenik eduki.

5. Urbanizazio proiektuek ezin aldarazi dituzte plan edo xehetasun azterlanaren aurreikuspenak, nahiz eta obrak burutzean xehetasun bat edo beste moldatu ahal izango den, lurzoru eta zorupearen ezaugarriek edo antolamendu xhekatuan aipatzen ez den bestelako inguruabar fisikoren batek horretara behartuz gero.

6. Xehetasunezko moldaketaren ondorioz, antolamenduari, lurzorua araubideari eta proiektuak ukitzen dituen lurren barruko eraikuntzari buruz egin diren zehaztapenak aldarazi beharra dagoenean, aldeztu aurretik edo aldi berean plangintzaren aldarazpen egokia ere onetsi beharko da.

7. Hurrengo hauek dira plangintzaren aurrirakuspenetan sartu behar diren gutxienezko zerbitzuak, urbanizazio proiektuaren bidez burutu eta berorren dokumentazioan garatu beharrekoak, hain zuzen:

— Galtzada, aparkaleku, espaloi, oinezkoentzako bide-sare eta azalera gogorreko gunee librean zolaketa.

tados por facultativos que sean funcionarios o asesores con carácter continuado del órgano de la Administración promotora del expediente correspondiente. En estas circunstancias bastará con la suscripción del expediente por todos y cada uno de los facultativos redactores, sin que pueda englobarse su suscripción bajo las siglas de una oficina o servicio municipal.

Artículo 1.2.10.—Documentación y determinaciones de los Planes Parciales y Especiales

1. Los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo y ejecución de estas Normas Subsidiarias, se ajustarán a lo establecido en los artículos 57 a 64 de su Reglamento de Planeamiento, así como a cualquier otra determinación derivada de la legislación del suelo y de sus Reglamentos.

2. Los Planes Especiales que se redacten para el desarrollo y ejecución de estas Normas Subsidiarias, se ajustarán a lo establecido en el artículo 77 de su Reglamento de Planeamiento, así como a cualquier otra determinación derivada de la legislación del suelo y de sus Reglamentos.

3. Se redactarán, a escala 1:500 como mínimo, sobre la cartografía oficial del municipio y mantendrán la terminología establecida por las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.2.11.—Documentación y determinaciones de los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle incluirán las determinaciones y documentos previstos en el artículo 14 de la Ley del Suelo 76 y en los artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

2. Se redactarán, como mínimo a escala 1:500, sobre la cartografía oficial del municipio y mantendrán la terminología establecida por las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.2.12.—Documentación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras y tendrán por finalidad llevar de forma integral a la práctica, las determinaciones de los Planes Especiales y Estudios de Detalle, así como cualquier otro supuesto de posible urbanización previsto expresamente en la vigente legislación del suelo.

2. Se redactarán con suficiente precisión como para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del Proyecto, a escala mínima 1/500 y con referencia gráfica verdadera con el plano oficial municipal a escala 1/500 o a escala 1/1.000.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse por el Ayuntamiento Proyectos de Obras ordinarias de urbanización, para la ejecución de los sistemas generales municipales, realizar determinados elementos de los sistemas locales y elementos de las redes de infraestructuras de servicios que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de una Unidad de Ejecución.

4. En ningún caso, los Proyectos de Urbanización y los de Obras Ordinarias de Urbanización, podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni sobre régimen del suelo y de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan o Estudio de Detalle que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo o circunstancias físicas no previstas por la ordenación pormenorizada.

6. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de la calificación pormenorizada.

7. Los servicios mínimos a incluir en la previsión del Planeamiento y a ejecutar por los Proyectos de Urbanización, y que deberán ser desarrollados en su documentación, serán los siguientes:

— Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres de superficie dura.

— Lorategiak, arboladiak eta gunee libreen eta berdeguneen sistema.

— Edateko ura banatzeko sarea, garatzeko sarea eta suteen aurkako ur-paldo sarea.

— Estolda sarea euri-urak eta hondakin-urak bideratzeko.

— Elektraenergia banatzeko sarea.

— Argi publikoko sarea.

— Telekomunikazio-sarea.

8. Halaber, aurretik aipaturiko zerbitzu horiez gain, ustez ezarri beharko diren zerbitzuak urbanizazio proiektuetan sartu beharko dira, honako hauek esate baterako: telefonoak, gasa, komunikazio sareak, zerbitzu-galeriak, zabor-bilketa etab. Telefono-sareari dagokionez, badago herri erabilerako bide-sarea edota gunee librekin ukitzen duen azpiegitura soilik instalatzea.

9. Urbanizazio proiektuen eta urbanizazio obra arrunten proiektuan dokumentaziora bilduko dira bai zerbitzu guzti-guztien bidezkoak, bai hiriko zerbitzu orokorrekoak loturak egiteko obrak. Teknika aldetik zalanatzen gabe frogatu beharko da zerbitzu orokor horiek proiektaturik dagoen gehikuntza egiteko behar besteko ahalbidea dutela, urbanizazio egitasmoa onesteko aurretiazko baldintza legez.

10. Urbanizazio proiektua osatuko duten agiriak Lurzoruari buruzko Legearen Plangintzari buruzko Araudiko 69. eta 70. artikuluetan ezarri direnak izango dira eta, hala denean, ondore horietarako onetsiko den udal ordenantzak ezarriko dituenak.

1.2.13. artikulua.—Lurzoruaren erabilerari, eraikuntzari eta urbanizazioari buruzko udal ordenantzak

1. Arau subsidiario hauek garatzeko diren udal ordenantzak toki ordenantzen izaera dute eta, horien bidez, udalen osoko bilkurek dagokien ahalmena gauzatzen dute euren eskumenekoak diren alorretan.

2. Arau subsidiario hauek garatzeko diren udal ordenantzei Lurzoruaren Erabilerari, Eraikuntzari eta Urbanizazioari buruzko Ordenantzak deritze. Horien edukiak lurzoruaren erabilerak, eraikuntza eta urbanizazioarekin lotuta dauden alderdiak garatu eta zehaztu behar ditu, hau da, aurretiaz arau subsidiarioek, horiek garatzeko onesten diren planen ordenantza araupetzaileek eta Estatuaren Administrazioak, EAEko Administrazioak edo Foru Administrazioak ematen dituzten izaera orokorreko xedapenak ezartzen dituzten edukiak.

3. Udal eskumenak gorabehera eta zerrenda itxia gertatu gabe, estetika, higieena eta apainketa, erosotasuna eta ingurugiroaren kalitatea, osasungarritasuna eta segurtasunaren alorreko alderdiak gara ditzakete, bai lurzoruaren erabilerari buruzkoak, eraikin eta urbanizazioari buruzkoak, edo diseinuaren estandar eta urbanizazioaren kalitateari edo eraikin eta urbanizazioaren artapenari buruzkoak eta auri adierazpenei buruzkoak eta, azkenik, bai lizentzia eta baimenak tramitzeko eta emateko prozedurei buruzkoak eta eraikuntza eta urbanizazio polizia buruzkoak ere.

1.2.14. artikulua.—Udal ordenantzen eta hirigintzako plangintzaren zehaztapenen arteko lotura

1. Lurzoruaren erabilerari, eraikuntzari eta urbanizazioari buruzko udal ordenantzak ez dira arau subsidiarioen edo hirigintzako plangintzari buruzko ordenantza araupetzaileen izaerakoak eta, horren ondorioz, ezin dute baimenduta dauden lurzoruaren erabilerarik eta intentsitatearik definitu, edo kalifikazio xehekatuarenak diren eraikinen forma eta izariaren alorrekoak araupetu.

2. Honen aurreko zenbakian adierazi dena gorabehera, lurzoruaren, eraikuntzaren eta urbanizazioaren erabilerari buruzko ordenantzek, alde eta lur-zati pribatuetan eta, hala denean, herri jabetzako lur-zati pribatuetan, antolamendu xehekatuak zehaztu dituen bateragarritasuneko baldintzak aldaraz ditzakete eta, besteak beste, ondoko baldintza hauek ezarri: sarbideragarritasuna, segurtasuna, erosotasun akustikoa, zarataren ondorioz kontzen-

— Ajardinamiento, arbolado y equipamiento de espacios libres y zonas verdes.

— Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

— Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

— Red de distribución de energía eléctrica.

— Red de alumbrado público.

— Red de telecomunicaciones.

8. Además de los servicios indicados anteriormente, deberán incluirse en los Proyectos de Urbanización todos aquellos cuyo establecimiento se considere previsible, tales como telefonía, gas, red de comunicaciones, galerías de servicios, recogidas de basuras, etc. En el caso de la red de telefonía, podrá limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria y/o espacios libres de uso público.

9. Se incluirá en la documentación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras ordinarias de urbanización, la justificación y obras de enlace de todos y cada uno de los servicios con los generales del municipio. Será preciso justificar técnicamente de forma clara que estos servicios generales tienen capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado, como condición previa a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

10. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos establecidos en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y, en su caso, por los establecidos por la Ordenanza Municipal que se apruebe al efecto.

Artículo 1.2.13.—Ordenanzas municipales de uso del suelo, edificación y urbanización

1. Las Ordenanzas municipales que se redacten como complemento de estas Normas Subsidiarias, participan de la naturaleza de las Ordenanzas locales a través de las cuales los Plenos de los Ayuntamientos ejercen su potestad normativa en materias de su competencia.

2. Las Ordenanzas municipales en desarrollo de las Normas Subsidiarias, se denominarán Ordenanzas del Uso del Suelo, de Edificación y de Urbanización. Su contenido ha de desarrollar y concretar los aspectos relacionados con los usos del suelo, la edificación y la urbanización, establecidos por la normativa urbanística de estas Normas Subsidiarias, por las Ordenanzas reguladoras de los Planes que se aprueben en su desarrollo, y por las disposiciones de carácter general promulgadas por la Administración del Estado, por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi o por la Administración Foral.

3. Sin perjuicio de las competencias municipales y sin que suponga lista cerrada, podrán desarrollar aspectos de carácter estético, de higiene y ornato, de confort y calidad ambiental, de salubridad y de seguridad, tanto en lo que se refiere a los usos del suelo, a las edificaciones y a la urbanización, estándares de diseño y de calidad de la urbanización, aspectos relativos a la conservación de las edificaciones y urbanizaciones y de declaración de ruina, así como el procedimiento para la tramitación y concesión de licencias y autorizaciones y policía de la edificación y urbanización.

Artículo 1.2.14.—Relación de las ordenanzas municipales con las determinaciones del planeamiento urbanístico

1. Las Ordenanzas municipales de uso del suelo, edificación y urbanización, no participan de la naturaleza de las Normas urbanísticas, ni de las de las Ordenanzas reguladoras del planeamiento urbanístico, y en consecuencia no podrán definir ni modificar la lista de los usos del suelo permitidos y sus intensidades, ni regular aspectos de forma y dimensión de los edificios propios de la calificación pormenorizada.

2. No obstante lo indicado en el número anterior, las Ordenanzas municipales de uso del suelo, edificación y urbanización, dentro del respeto de la relación de los usos autorizados por la ordenación en cada zona, subzona y, en su caso, en cada parcela, podrán modificar las condiciones de compatibilidad de usos definidos por la ordenación pormenorizada, establecer las condiciones de acceso, seguridad, confort acústico y distancias entre estableci-

tratuta daudenak ekiditeko distantziak eta, oro har, hiriko giroaren kalitatearen maila egokia bermatzen duten baldintzak, hots, plangintzako kalifikazioak ezarri duen erabilera edo jarduera zehatz baten balizko ezarpenak neurtzeko.

3. Udal ordenantzetan soilik ezarri beharko dira eraikinen eta urbanizazioen estetikarekin, segurtasunarekin eta osasungarritasunarekin lotutako gaiak, baina betiere hirigintzako kalifikazioak ezar ditzakeen zehaztapenen menpe egongo dira. Era berean, eraikinen itxuraren definizioaren ezaugarri osagarriak ere ezar daitezke udal ordenantzetan noiz-eta xehetasunezko edukia dela-eta ezaugarri horiek hirigintzako arauetan ezartzen edo kalifikazio xehekatuaren ordenantza arautzaileetan ez direnean.

4. Honako ordenantza hauetan ezartzen denaren eta arau subsidiarioen hirigintzako arautegian edo plangintza xehekatuaren ordenantza arautetzailean ezarri denaren arteko kontraesana dagoen kasuetan, nagusia azken bi horietan ezarri dena izango da.

5. Gauza bera gertatuko da udal ordenantza hauetan ezarri denaren eta horrekin bateragarriak diren xedapen orokorren artean balizko kontraesanak daudenean.

1.2.15. artikulua.—Garapeneko plangintzaren indarraldia

1. Durangoko arau subsidiarioak garatzeko behin betiko onetsitako plangintza osoa indarrean egongo da 2. berrikuspena onestean.

2. Horri kalterik egin gabe, garapeneko plangintza horri arau orokorrak aplikatuko zaizkio, osagarri gisa, eta bereziki agiri honen eraikuntzari buruzko arautegia.

III. KAPITULUA

LURZORU ETA ERAIKINEN ARAUBIDEA ETA DAUDEN ERABILERAK

1. ATALA

HIRIGINTZAKO SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIOA. LURRALDEAREN ZATIKETAK

1.3.1. artikulua.—Hirigintzako sailkapenak lurraldean ezarritako zatiketa

1. Lurzoruari buruzko Legerian eta aplikatu ahal den gainerako legeetan ezarritako ondoretarako, eta lurrak zein lurzoru motakoa diren definitzeko Lurzoruari buruzko 76ko 6/1998 Legearen 7, 8, 9 eta 10. artikuluetan ezarri diren irizpideekin bat etorritik, Durangoko udal mugarteko lurrak hiru sailkapen hauetariko batean daude: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina. Lurzoru mota edo kategoria bakoitzaren mugaketa arau subsidiario-etako plano egokietan agertuko da, eta zehazkiago lurzoruaren sailkapenaren O.1. planoan.

2. Lurzoru urbanizagarri moduan sailkatutako lurrak, era berean, hiri lurzoru finkatuan eta finkatu gabeko hiri lurzoru banatzen dira, hirigintzako arau hauen 1.3.26. artikuluan agertzen denarekin bat etorritik.

3. Hartutako lurzoru mota bakoitzari esleitu zaizkion azalerak eta horien perimetroen mugaketa lurzoruaren sailkapena ize-neko 0.1. planoan agertzen dira.

1.3.2. artikulua.—Kalifikazio orokorraren lurraldearen hirigintzako banaketa. Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa

1. Arau subsidiarioen hirigintzako antolamenduarekin ezarri nahi den lurzoruaren xedearen arabera, kalifikazio orokorrak Durangoko udal mugarte osoa bi esparru motatan edo aldetan zatitu du:

- Batean sistema orokorrak izango diren alde publikoak daude.
- Bestean tilutartasun publikoko erabilerak egon daitezkeen alde pribatuak, hau da, hirigintzako aprobetxamendua egon daitezkeen aldeak.

mientos para evitar molestias por efectos aditivos de concentración de determinados usos y demás condiciones que aseguren un correcto nivel de calidad al medio ambiente urbano, matizando razonadamente la posibilidad real de implantación de un determinado uso o actividad admitida por la calificación urbanística.

3. Las Ordenanzas municipales deberán contemplar exclusivamente aspectos relacionados con la estética, seguridad y salubridad de los edificios y las urbanizaciones, de manera subordinada a las determinaciones que al efecto haya podido establecer la calificación urbanística. Igualmente podrán contemplar aspectos complementarios de la definición de la forma de la edificación, en aquellos casos en los que por su contenido de detalle no se establecen por las Normas Urbanísticas o por las Ordenanzas reguladoras de la calificación pormenorizada.

4. Cualquier contradicción entre lo establecido por las Ordenanzas municipales citadas y lo indicado por la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias o por las Ordenanzas reguladoras del planeamiento pormenorizado, se saldará a favor de estas dos últimas.

5. Idéntica consideración es de aplicación a las contradicciones posibles entre estas Ordenanzas municipales y las disposiciones de carácter general concurrentes con ellas.

Artículo 1.2.15.—Vigencia del Planeamiento de desarrollo

1. Todo el Planeamiento aprobado definitivamente en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Durango, se mantendrá vigente a la aprobación de la 2.ª Revisión.

2. Sin perjuicio de ello, sobre dicho planeamiento de desarrollo serán de aplicación complementariamente las Normas de carácter general y particularmente el Reglamento Edificatorio del presente documento.

CAPITULO III

REGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION Y USOS EXISTENTES

SECCIÓN 1.ª

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICAS. DIVISIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 1.3.1.—División del territorio establecida por la clasificación urbanística

1. A los efectos establecidos en la legislación urbanística y en el resto de la legislación de aplicación, y de acuerdo con los criterios establecidos para definir su pertenencia a una u otra clase de suelo en los artículos 7, 8, 9 y 10 de la Ley del Suelo 6/1998, los terrenos incluidos en el término municipal de Durango quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. La delimitación de cada clase o categoría de suelo queda expresada en los planos correspondientes de las Normas Subsidiarias y, en concreto, en el plano O.1 «Plano de clasificación del suelo».

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano se dividen a su vez en suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con lo indicado en el artículo 1.3.26 de estas Normas Urbanísticas.

3. La expresión de las superficies de suelo asignadas a cada una de las clases de suelo adoptadas, así como la delimitación de sus perímetros, se contiene en el plano 0.1 titulado «Clasificación del suelo».

Artículo 1.3.2.—División urbanística del territorio realizada por la calificación global. Estructura general y orgánica del territorio

1. Según el destino de uso del suelo que se desea establecer por la ordenación urbanística de las Normas Subsidiarias, la calificación global divide a la totalidad del término municipal de Durango, en dos tipos de ámbitos territoriales de ordenación o zonas:

- Zonas públicas destinadas a acoger sistemas generales.
- Zonas privadas en las que se define la posibilidad de situar usos de titularidad privada y en consecuencia aprovechamiento urbanístico.

2. Alde publikoen eta pribatuen arteko elkarlotura, horietariko bakoitzari eskeitu zaizkion erabileren arabera, Lurraldearen Antolamenduaren Egitura Orokorra eta Organikoa deritzona da, Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 11.2. artikuluan eta haren Plangintzari buruzko Araudiaren 15.1, 19.1b eta 25.1. artikuluetan ezarri denaren arabera.

1.3.3. artikulua.—*Kalifikazio osoa. Definizioa eta edukia*

1. Sistema orokorrak hartzeko diren alde publikoetako lur eremu bakoitzari (aurrerantzean alde publiko edo sistema orokorretako alde ere esango diegu) eta alde pribatuei kalifikazio orokor bana emango zaie. Kalifikazio orokor hori arau subsidiarioak definitzen dituen zehaztapenen multzoaren zati bat dakar, plangintza orokorraren lerrunarekin, plangintzako hirigintzako eskumenak betearazteko eta, hala denean, haiek kudeatzeko ezarri diren zehaztapenetako bat da, hirigintzako legerian definitu den bezala.

2. Kalifikazio orokorraren arabera arau subsidiarioen antolamendu-eremu osoa aldetan zatitu da eta haietan nahitaez bete beharko dira jarraiko zehaztapen hauek:

a) Alde pribatuetan erabilera pribatuak egongo dira eta, ostera, alde publikoetan ez da egongo irabazi asmoko aprobetxamendurik eta sistema orokorretako herri zuzkidurak egongo dira.

b) Baimendutako erabilerak eta nagusi den edo diren erabilerak.

c) Alde pribatuetan, baimendutako erabileren gehieneko kopurua sestra gainean eraikitako metro koadroetan, erabilerok eraikuntza behar dutenean.

d) Erabilera nagusitzat etxebizitzakoa duten hiriko lurzoruko aldeetako etxebizitzaren gehieneko kopurua. Lurzoru urbanizagarriko eta landa-guneetako aldeetako etxebizitzaren gehieneko kopurua loteslea izango da eraikuntzan errespetatu beharreko zehaztapen gisa.

e) Herri zuzkidura orokorren ezaugarriak.

3. Kalifikazio orokorrak, aukeran, ondorengo zehaztapen guztiak edo batzuk ezarri ditu hiriko lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko alde bakoitzerako:

a) Aldean tokiko herri zuzkidura orokorre eusteko erreserbatu behar diren lurren gutxieneko azalera, kokaera eta ezaugarriak.

b) Baimenduriko solairu kopurua; kopurua gehienekoa, nahitaezkoa, gutxienekoa edo orientabidekoa den zehaztu behar da.

c) Ondorengo antolamendu xehekatuan errespetatu behar diren antolamendu motak eta eraikuntza motak.

4. Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren lurretan dauden aldeetan, artikuluko honetako 1. zenbakikoan ageri diren zehaztapenez gainera, ondokoak ezarri dira kalifikazio orokorrean:

a) Babes bereziko aldea izatea eta hiriko perimetroko, ubideetako, gailurretako, basoko eta abeltzaintzako aldearen kategorizazioa, baita landa-guneen definizioa ere.

b) Eraikuntza motak, sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua eta oin-plano berriko eraikinen ezaugarri arkitektonikoak.

c) Eraikin berriei loturiko gutxieneko lur-zatia.

5. Kalifikazio orokorrean, aurreko zenbakikoan adierazitako zehaztapenak ez ezik, ondoko zehaztapen osagarriak ezarri ditu:

a) Natur ingurunea babesteko neurriak, natura artatzekoak eta paisajearen aldeko neurriak, natur elementuak eta hiri multzoak defendatzekoak, kasuan-kasuan aplikatu daitezkeen legeria zehatzaren arabera.

2. La interrelación sistemática del conjunto de los terrenos delimitados como zonas públicas y privadas, con los usos asignados a cada ámbito territorial así definido, constituye la denominada Estructura General y Orgánica de la Ordenación del Territorio, de acuerdo con el artículo 11.2 de la Ley del Suelo 76, así como con los artículos 15.1, 19.1.b) y 25.1 de su Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.3.3.—*Calificación global. Definición y contenido*

1. A cada uno de los diversos ámbitos territoriales que constituyen las zonas públicas destinadas a albergar los sistemas generales en adelante también denominadas zonas públicas o zonas de sistemas generales y a las zonas privadas, se les adjudica una calificación global. Dicha calificación global supone parte del conjunto de determinaciones, con rango de planeamiento general, que define las presentes Normas Subsidiarias a fin de cumplir las facultades de la competencia urbanística concernientes al Planeamiento y, en su caso, a su gestión, tal como vienen definidas en la legislación urbanística.

2. La calificación global divide la totalidad del ámbito de ordenación de las Normas Subsidiarias en zonas y establece con carácter obligatorio para cada una de ellas las siguientes determinaciones:

a) La cualidad de zona privada que posibilita la ubicación de usos privados, o por el contrario la de zona pública carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general o sistemas generales.

b) La relación de usos permitidos y el uso o actividad predominante.

c) En las zonas privadas, la cuantía máxima de los usos permitidos, en metros cuadrados edificados sobre rasante, cuando precisen ser soportados en edificación.

d) Número máximo de viviendas en las zonas de suelo urbano con uso predominante de vivienda. El número máximo de viviendas en las zonas de suelo urbanizable y en las zonas de núcleos rurales, tendrá carácter vinculante como determinación urbanística a respetar en la edificación.

e) Características de las dotaciones públicas de carácter general.

3. Con carácter optativo la calificación global establece para cada zona incluida en suelo urbano y urbanizable alguna o todas de las determinaciones siguientes:

a) Cuantía mínima, situación y características de las superficies de cada zona que deben ser reservadas para dar soporte a las dotaciones públicas de carácter local.

b) Número de plantas permitido con la concreción de su carácter de máximo, obligado, mínimo o meramente indicativo.

c) Tipos de ordenación y edificatorios que deben ser respetados por la posterior ordenación pormenorizada.

4. Para cada una de las zonas situadas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número 1 de este artículo, la calificación global establece las siguientes:

a) La cualidad de zona de especial protección y su categorización en zona de especial protección del perímetro urbano, de cauces, de cumbres, forestal y agropecuaria, así como la definición de los núcleos rurales.

b) Tipo edificatorio, número máximo de plantas sobre rasante y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

c) Parcela mínima vinculada a las nuevas edificaciones.

5. La calificación global, además de las determinaciones indicadas en el número anterior, establece las siguientes determinaciones complementarias:

a) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la Naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.

b) Dauden eraikin eta erabileren araubide zehatza, hain zuzen ere baimenduriko erabilerak eta eraikintzako jarduketak ezarri dituen, antolamendutik kanpoko graduen arabera.

c) Beren antolamenduko helburuen arabera definituriko errepide eta udal bideen eraikuntza-lerroen definizioa eta, hala denean, herri jabari hidraulikoko babes-lerroen eta arlokako legeriaren aplikazioaren definizioa, ubideak babesteko Alorreko Lurralde Planarekin bat etorritik.

1.3.4. artikulua.—Alde pribatuak. Definizioa

1. Lur-zati pribatuak udal mugarteko lurretatik sistema orokorretarako direnak kenduta geratzen diren eremuak dira. Kalifikazio bera definitzen den lurren azalerari dagozkio; izan ere, kalifikazio horrek alde bakoitzaren hirigintzako guztizko aprobetxamendu bat definitzen du hiriko lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian baimendutako erabileren emaitzako eraikigarritasunaren ondorioz.

2. Alde pribatuetako esparru bakoitzaren barruan lurzoru mota edo kategoria bakarra dago, arau subsidiarioen agiri grafikoduntan ezarritakoarekin bat etorritik.

3. Jabetza pribatuko lurzoruen erabilera edo jarduerak kokatzeko aukera ezarri du plangintzak hiriko lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, erabilera edo jarduera horiek eraikina izan zein ez.

4. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, alde pribatuetan dauden lurretan lurzoruen erabilera pribatuak edo jarduera pribatuak egon daitezke, eraikinekin zein eraikinik gabe, eta horrek ez du ekarri inolako hirigintzako aprobetxamendurik, kontzeptu hori hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian soilik aplikatu daitekeelako.

1.3.5. artikulua.—Sistema orokorrak hartzeko eta eraikitzeko aldeak. Definizioa

1. Sistema orokorrak lur-eremuak, erabilerak, eraikuntzak, instalazio edota elementu naturalak edo hirikoak dira, herri intereseko era ezberdinetako xedeei atxikita daudenak, udalerriz gaindikoak edota udalerriri osoaren mailakoak; elkarrekin eta alde pribatuak esleitutako hirigintzako erabilerekin koordinaturik, plangintzaren arlo guztietako helburuak, alegia, garraioa, komunikazioa, parkeak eta berdeguneak izateko gune libreak, zerbitzu teknikoak, erkidego ekipamendua, eta interes orokorreko beste helburu guztiak lortzen laguntzen dute.

2. Alde publikoak edo sistema orokorretako aldeak dira sistema orokorrak eta behar diren instalazioak, azpiegiturak eta eraikinak egotekoak diren lurak, sistema horietan daudenak edo hala denean bertan eraikitzen direnak.

3. Hori guztia gora-behera, sistema orokorrak herri jabaritzako ondasunak izango dira, ezaugarrien arabera herri erabilera edo zerbitzuari lotuak.

4. Jarraian sistema orokorren zerrenda azalduko da, muga-tua ez bada ere:

a) Garraio eta komunikabide sistema orokorra.

b) Herriko parke izateko gune libreen sistema orokorra eta aisialdi eta jostetarako alderdi publikoak.

c) Erkidego ekipoko sistema orokorra.

d) Instalazio, obra eta zerbitzu teknikoen sistema orokorra, horiek ezartzeak lurraldearen garapenean eragin garrantzitsua izan dezaketenean.

e) Sistema orokor hidraulikoa.

Aurreko zerrenda Plangintzari buruzko Araudiaren 25. artikuluen definizioetan ezarri denaren arabera ezarri da.

b) Régimen específico de la edificación y de los usos existentes, estableciendo los usos y las intervenciones constructivas autorizadas, en función, en su caso, de la definición de los diversos grados de fuera de ordenación.

c) Definición de las líneas de edificación de las carreteras y caminos municipales definidas de acuerdo a los objetivos de su ordenación y, en su caso, de la aplicación de su legislación sectorial y de las líneas de protección del dominio público hidráulico de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de protección de cauces correspondiente.

Artículo 1.3.4.—Zonas privadas. Definición

1. Las zonas privadas son los ámbitos de suelo que restan, tras la exclusión de la totalidad del término municipal de los terrenos destinados a constituir los sistemas generales. Se corresponden con superficies de suelo para las que se define una misma calificación global, la cual, en suelo urbano y urbanizable, define un aprovechamiento urbanístico total de cada zona como resultado de la edificabilidad resultante de los distintos usos permitidos.

2. El ámbito de cada una de las zonas privadas se comprende en su totalidad en el de una única clase de suelo, de acuerdo con lo establecido en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.

3. El planeamiento establece, en los terrenos de suelo urbano y urbanizable comprendidos en una zona privada, la posibilidad de localizar usos de suelo o actividades de propiedad privada, soportados o no en edificación.

4. En suelo no urbanizable, en los terrenos comprendidos en una zona privada, se pueden localizar usos del suelo o actividades privadas, soportados o no en edificación, sin que constituyan aprovechamiento urbanístico, concepto exclusivamente propio del suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.3.5.—Zonas destinadas a albergar y constituir los sistemas generales. Definición

1. Constituyen los sistemas generales las superficies de terreno, usos, construcciones, instalaciones y/o elementos naturales y urbanos, adscritos al cumplimiento de un interés público en sus distintas modalidades, a nivel supramunicipal y/o en todo el municipio, que coordinados entre sí y con los usos urbanísticos asignados a las zonas privadas, contribuyen a lograr los objetivos del Planeamiento en las respectivas materias de transporte, comunicaciones, espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, servicios técnicos, equipamiento comunitario y cualquier otro servicio o actividad de interés general.

2. Son zonas públicas o zonas de sistemas generales los terrenos destinados a acoger y constituir los sistemas generales conjuntamente con las instalaciones, infraestructuras y construcciones precisas en cada caso y que se sitúan o construyen en ellos.

3. En cualquier caso los sistemas generales serán bienes de dominio público, afectos al uso o servicio público en función de sus características.

4. Sin que la posterior relación tenga carácter limitativo son los siguientes:

a) El sistema general de transporte y comunicaciones.

b) El sistema general de los espacios libres destinados a parques públicos y las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.

c) El sistema general de equipo comunitario.

d) El sistema general de instalaciones, obras y servicios técnicos cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.

e) El sistema general hidráulico.

La relación anterior se establece según las definiciones del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento y la legislación sectorial correspondiente.

5. Sistema orokorretako alde guztiek, orain dauden sistema orokorrak zein egin asmo direnak hartzen dituztenak, lurzoru kategoría edo mota bakarre dute, arau subsidiarioen agiri grafikodunen arabera.

1.3.6. artikulua.—Lurraldean kalifikazio xehekatuaren arabera egindako hirigintzako zatiketa

1. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden aldeetako kalifikazio orokorra garapen-planetako kalifikazio xehekatuen bidez garatu beharko da, urbanizatzeari edota eraikitzeari ekin aurretik.

2. Arau subsidiarioak garatzeko sortzen diren planetako kalifikazio xehekatuetan antolamendu xehekatua ezarri da zehaztapen grafiko eta idatzizkoen bidez. Horiek guztiak alde pribatueta eta, hala denean, sistema orokorretako aldeetako kalifikazio orokorren garapenekoak dira.

3. Kalifikazio xehekatuen arabera hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko alde guztiak azpialdeetan zatitu dira, hurrengo artikuluan adieraziko den bezala.

1.3.7. artikulua.—Kalifikazio xehekatua. Ordenantza Arautzaileak

1. Kalifikazio xehekatuan ondoko zehaztapenak ezarri dira:

a) Herriko bide sistema, oinezkoen sistema, erkidego ekipamendua eta gunea librearen egongo diren azpialde publikoen mugak; azpialde horietako lurra udalaren herri jabarikoak izango dira eta oraingo jabeek nahitaez laga beharko dituzte.

b) Titulartasun publiko gisa definitzen diren lurra dauden azpialde pribatuen mugak; azpialde horietan kalifikazio orokorrean ezarritako hirigintzako aprobetxamendua gauzatu ahal izango da. Izan ere, azpialde bakoitzari xehe-xehe esleitu zaizkio eraikigarritasuna eta erabilerak, sabai eraikigarriko metro koadrotan emanik.

c) Zortasunak ezartzea, hiriko zerbitzuen tokiko sistemaren sareak egiteko eta artatzeko. Gainera, azpialde pribatueta lurzatietan bide-zortasunak ezarri dira oinezkoentzat eta ibilgai-luentzat.

2. Aurreko zenbakikoan adierazi diren zehaztapenez gainera, kalifikazio xehekatuan ondoko zehaztapen osagarriak ezarri dira:

a) Komunikazioen toki sistemaren taxuera eta ezaugarriak, eta arau subsidiarioetan komunikazioen sistema orokorrenekin bat egiteko ezarri den loturarenak, hala denean. Horrelakoetan herriko errepide eta oinezkoen bideen lerroak, sestrak eta babes-eremuak adieraziko dira, baita herriko aparkalekuak ere, halakorik dagoenean.

b) Hiri zerbitzuen toki sistemaren oinarriko elementuen ezaugarriak eta taxueraren eskema. Sistema horren barrukotzat joko dira ura hornitzeko sareak, euri-urak eta hondakin-urak husteko sareak, elektroenergiaren hornidura, herriko argiak, kable bidezko komunikazioak eta Planeari ageri diren gainerako zerbitzu guztiak.

c) Azpialde pribatueta eta, behar denean, azpialde publikoetako eraikintzako ordenantza grafikoak eta idatzizkoak, ondoko hauek agertarazten dituztenak:

— Oin berriko eraikuntzak egiteko baimendutako eraikuntza-motak.

— Eraikitzen diren eraikinen, ordeko eraikinen eta zabaltzen diren eraikinen altuera, solairu kopurua eta taxuera definitzen dituzten gainerako parametroak.

— Artatu behar diren eraikinak eta gainerako hiriko elementuak, eta haietako bakoitzean egin behar diren eraikintza-lanak eraso beharko dira.

— Eraikinetako solairu bakoitzaren lurzoru-erabilerak (hau auke-rakoa da), edo bestela baimendurik dauden erabilerak eta azpialde bakoitzean erabileren arteko bateregarritasunerako ezarri diren irizpideak.

5. Cada zona de sistema general, tanto si acoge a sistemas generales existentes o en proyecto, se incluye en su totalidad en el ámbito de una única categoría o clase de suelo, de acuerdo con la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 1.3.6.—División urbanística del territorio realizada por la calificación pormenorizada

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada a través de la calificación pormenorizada, propia de los Planes de Desarrollo, con carácter previo a su urbanización y/o edificación.

2. La calificación pormenorizada, propia del planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, establece la ordenación del mismo nombre, a través de sus determinaciones gráficas y escritas, que desarrollan las de la calificación global de cada zona privada y, en su caso, de cada zona de sistema general.

3. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

Artículo 1.3.7.—Calificación pormenorizada. Ordenanzas reguladoras

1. La calificación pormenorizada establece las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de las subzonas públicas destinadas a albergar las dotaciones públicas de carácter local constitutivas de los sistemas locales viario, peatonal, de equipo comunitario y de espacios libres, cuyos terrenos deberán pasar al dominio público municipal por cesión obligatoria de sus propietarios.

b) Delimitación de las subzonas privadas, constituidas por los terrenos que se definen de titularidad privada y en los que se sitúa el aprovechamiento urbanístico establecido por la calificación global, con la asignación pormenorizada a cada una de ellas de la edificabilidad y los usos permitidos, expresadas sus cuantías en metros cuadrados de techo edificable.

c) Constitución de servidumbres en orden a la realización y conservación de las redes del sistema local de servicios urbanos, así como constitución de servidumbre de paso para peatones y vehículos, sobre parcelas de las subzonas privadas.

2. Además de las determinaciones indicadas en el número anterior, la calificación pormenorizada establece las siguientes de carácter complementario:

a) Trazado y características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas Subsidiarias, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

b) Características y trazado a nivel de esquema de los elementos fundamentales del sistema local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica y alumbrado público, así como de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

c) Ordenanzas de edificación gráficas y escritas de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

— Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

— Altura, número de plantas y demás parámetros definidores de la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.

— Indicación de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.

— Con carácter optativo asignación pormenorizada de usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

3. Herri jabariko tokiko azpialdeak antolamendu xehekatuan hala definitutako eremuak dira, eta beraien xedea tokiko herri zuzkidurak edo toki sistemak sortzea da.

4. Kalifikazio xehekatua ezartzen denean, baimenduriko erabilerak eta beraien kopuruak definitu beharko dira, eta gainera kalifikazio orokorrean alde bakoitzerako ezarritakoa errespetatu beharko da.

5. Kalifikazio xehekatuaren zehaztapenei antolamenduko arau zehatzak edo ordenantza araupetzailak deritze; ordenantza horiek hala grafikoak nola idatziak izan daitezke.

6. Sistema orokorretako aldeek Plan Berezi batek ezar ditzakeen antolamendu xehekatuaren bidez osa dezakete antolamendu orokorra. Hiri lurzoruan dauden erkidego ekipamenduko sistema orokorretako aldeek kasuan, arau subsidiarioetan ezarritako antolamenduak osatu eta egokitu daiteke xehetasun azterlan baten bidez, 76ko Lurzorua Legearen 14. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik.

1.3.8. artikulua.—Tokiko sistemak. Toki izaera duten herri zuzkidurak. Definizioa

1. Hiriko lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko aldeetakoak direla kontuan izanda, honako hauek dira tokiko izaera duten herri zuzkidurak: udal mugarteko zati baterako diren eta herri erabilera eta zerbitzuko udal jabarirakoak diren lurrak, elementu naturalak edo hiriko elementuak, instalazioak eta eraikuntzak. Toki sistemetako lurrak izango direnak, aurrerago azalduko diren hirigintzako erabileren arabera, udalaren herri jabaritzakoak dira edo izango dira.

2. Toki sistemak edo tokiko herri zuzkidurak dira tokiko gune libreak eta berdeguneak, gurpilezkoentzako eta oinezkoentzako bideak, zerupeko estazionamendu-tokiak eta aparkaleku publikoak, eta aurrerago tokiko erkidego ekipamendua edo tokiko hiri ekipoa izango dutenak, sistema orokor guztiak izan ezik.

1.3.9. artikulua.—Tokiko erkidego ekipoko zuzkidura

1. Arautegi honen ondoretarako «Tokiko erkidego ekipa»tzat jo dira —betiere toki sistema izenekoaren atala izanik— ondoko hauek: instalazioak, eraikinak eta obrak, baita herri erabilera eta zerbitzurako eta hiriko bizitzagatik biztanleriaren beharizanak asetzeko herri jabaritzarentzat erreserbatu eta jabari horri eskualdatu behar zaion lurzorua ere; hori guztia lurzoru urbanizagarriaren mailan edo hiri lurzoruko burutzapenuneen mailan da, betiere gune libreak eta berdeguneak edo oinezkoen bideak edo aparkalekuak salbuetsita.

2. Herri eta gizarte interesa duten tokiko herri zuzkidurak hauek dira: kultur eta irakaskuntza zentroentzako aldeak eta Plangintzari buruzko Araudiaren eranskinaren herri eta gizarte onurarako gainerako zerbitzuentzako direnak; halaber, multzo honetakoak dira artikulua honen 6. zenbakian adieraziko diren erabileretarako diren zentroak.

3. Horien lurzoru osoa nahitaez eta dohain lagako zaio herri jabariari. Horren zati bat herri erabilerakoa izango da eta bestea herri zerbitzukoak, betiere Toki Entitateen Ondasunei buruzko Araudiak ezarri dituen definizioen arabera.

4. Tokiko herri zuzkidurak egongo diren lurrei herri lur-zati esango zaie eta, horien barruan, azalera eraikigarriak, herri lur-zati eraikigarriak izango dira eta, gainerakoak, eraikigarriak ez diren herri lur-zatiak. Alde eraikigarri horretan, kasu bakoitzean hala denean bete beharreko erkidegoaren ekipoa beharizanak asetzeko eraikin edo instalazioak eraikitzeak izango dira.

5. Esparru bakoitzaren antolamendu xehekatuak alde horietan egingo diren eraikinen motak eta ezaugarriak zehaztuko ditu eta bereiztu egingo dira azke horiek eta plangintzan jabetza pribatu moduan definitu diren aldeetan dauden izaera pribatuko ekipamenduak; jakina, azken horiek, irabazpidezkotzat joko dira.

3. Las subzonas de dominio público de carácter local, son las superficies que la ordenación pormenorizada define como tales, con objeto de posibilitar la creación de las dotaciones públicas de carácter local o sistemas locales.

4. En el establecimiento de la calificación pormenorizada, se deberán definir los usos permitidos y sus cuantías, respetando lo establecido al efecto por la calificación global para cada zona.

5. Las determinaciones que definen la calificación pormenorizada se denominan Normas específicas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas reguladoras, las cuales pueden ser tanto gráficas como escritas.

6. Las zonas de los sistemas generales pueden desarrollar su ordenación global a través de la ordenación pormenorizada que establezca un Plan Especial. En el caso de las zonas de los sistemas generales de equipamiento comunitario situados en suelo urbano, se podrá completar y adaptar la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias, a través de la figura de Estudio de Detalle, de acuerdo con lo indicado en el artículo 14 de la Ley del Suelo 76.

Artículo 1.3.8.—Sistemas locales. Dotaciones públicas de carácter local. Definición

1. Formando parte de las zonas del suelo urbano y urbanizable, son sistemas locales y dotaciones públicas de carácter local, las superficies de terreno, elementos naturales o urbanos, instalaciones y edificaciones, de interés local para una parte del término municipal, destinados al dominio municipal para uso o servicio público. Los terrenos destinados a constituir los sistemas locales, de acuerdo con los usos urbanísticos que más adelante se indican y con un interés local, son o han de pasar al dominio público municipal.

2. Los sistemas locales o dotaciones públicas de carácter local comprenden los espacios libres y zonas verdes locales, los viales rodados y peatonales locales, los estacionamientos o aparcamientos al aire libre públicos y locales, y los equipamientos denominados más adelante equipo comunitario local, con exclusión de cualquier sistema general.

Artículo 1.3.9.—Dotación de equipo comunitario local

1. A los efectos de esta Normativa se entiende como «equipo comunitario local» —formando parte integrante de los denominados sistemas locales—, tanto las edificaciones, instalaciones y demás obras, como los terrenos que se han de reservar y, en su caso, pasar al dominio municipal, para uso y/o servicio público, a fin de satisfacer las necesidades comunitarias de la población, derivadas de la vida urbana, a nivel local de una parte del término municipal en suelo urbano, excluyendo los espacios libres y zonas verdes, así como los canales de uso peatonal o viario incluso los aparcamientos.

2. Los sistemas locales de equipo comunitario comprenden las áreas para centros docentes, recreativos-culturales y los demás servicios definidos como de interés público y social en el anexo del Reglamento de Planeamiento, así como para cualquier otro centro de titularidad pública destinado a los usos indicados en el número 6 de este artículo.

3. Su suelo es cesión obligatoria y gratuita al dominio público en su totalidad. En cada caso, parte de él será de uso público y otra parte de servicio público, según la definición del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

4. Los terrenos destinados a albergar los equipamientos comunitarios de carácter local, se denominarán parcelas públicas y dentro de ellos, las superficies edificables se denominarán parcelas públicas edificables y el resto parcelas públicas libres de edificación. Se destinarán, en la parte edificable, a albergar la construcción de edificios o instalaciones destinados a la satisfacción de las funciones a cumplir, en cada caso, por el equipo comunitario.

5. La calificación pormenorizada en cada subzona pública, especificará el tipo y características de los edificios a incluir en estas parcelas públicas, quedando diferenciados de los equipamientos de carácter privado, situados en subzonas que dicha calificación define como parcelas de propiedad privada, los cuales, en consecuencia, serán considerados como usos lucrativos.

6. Tokiko herri zuzkiduren aldeetan egin daitezkeen eraikinetan baimendu diren erabilerak hauek dira:

- 1) Herri administrazioa.
- 2) Posta eta telekomunikazioak.
- 3) Hezkuntza.
- 4) Osasuna.
- 5) Elkartegintza jarduerak.
- 6) Gizarte zerbitzuak.
- 7) Josteta eta kultura.
- 8) Kirola.
- 9) Txikizkako salerosketa.
- 10) Aparkalekua eraikinetan.
- 11) Herri Administrazioak egin beharreko gainerako herri zerbitzua guztiak.

1.3.10. artikulua.—Gune libre eta berdeguneen tokiko herri zuzkidura

1. Gune libre herri zuzkidurak ondoko hauetan definitu diren herri jabaritzak, erabilera edota herri zerbitzurako gune libre sistema dira: Plangintzari buruzko araudiaren eraskinean eta Hirigintzako Kudeaketari buruzko 46. artikuluan. Halaber, herri parke eta lorategiak diren gune libre eta berdeguneak bilduko dituzte, Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 72.2. artikuluan ezarri denaren arabera.

2. Herritarren jostetarako eta zabalaldirako lurak dira beren gradu eta mailetan, eta herri parkeetarako eta lorategietarako lurren erreserba izango dute Plangintzako Arautegiaren Eranskinaren arabera. Zuzkidura horretatik kanpo gelditzen dira kirol aldeetarako herri jabariko eta erabilerako lurak; lur horiek tokiko erkidegoko zuzkiduren kontzeptuen barruan sartzen dira.

3. Gune libre eta berdeguneetako azpialdeetan hiriko zabalaldia eta josteta daude baimenduta.

4. Gune libreetarako tokiko zuzkidurako aldeak lurzoru urbanizaezinak izango dira, salbu eta gune libre erabileraren pentzutan dauden instalazioetan soilik baimendu diren lurak, hau da, bere ekipamenduak. Gune libreetarako tokiko zuzkidurako aldeetan hiriko zerbitzuen beharrezko sareak instalatzeko baimena emango da, hala aireko sareak nola lurpeko sareak, betiere Hirigintzako Proiektuei buruzko Araudiarekin eta urbanizazio obra arruntekin bat datozeanean eta hiri funtzioko josteta eta zabalaldia betetzea eragozten ez dutenean.

1.3.11. artikulua.—Tokiko herri bideko zuzkidura

1. Hiriaren perimetroan dauden lurak eta ibilgailuen igarobiderako eta oinezkoak igartzeko horien mugakideak diren espaloietarako erabilera arrunterako lurak, gehi bidezko lur-berdinketa eta zolaketa lanak bideen toki sistema edo tokiko bideen herri zuzkidura dira.

2. Halaber, tokiko bideen sisteman sartu dira sistema orokorren aldeetan sartu ez diren zerupeko aparkaleku publikoak.

1.3.12. artikulua.—Tokiko herri zuzkidura. Oinezkoentzako igarobideak

Oinezkoentzako igarobideak diren erabilera amankomuneko lurak, baldin eta zuzenean ibilgailuak igartzeko gaitzadak edota aparkalekuak ez badira, ondore horietarako beharrezkoak diren lurberdinketa eta zolaketa lanekin batera, oinezkoentzako toki sistema edo tokiko bideen herri zuzkidura dira.

1.3.13. artikulua.—Gurpilezkoen tokiko herri zuzkidura, oinezkoen tokiko herri zuzkidura eta azpialde pribatuen arteko elkartrukaketagarritasuna

1. Bideen eta oinezkoentzako herri zuzkiduren artean bereizteko antolamendu xehekatuko zehaztapenak aldarazi egin daitezke eta gurpilezkoen trafikoa duten kaleak oinezkoen kale bihurtu daitezke, oinezkoentzako tokiko herri zuzkidurak diren esparruak ibilgailuentzat ireki edo igarobide bi mota horien arteko araubide misto eta kontrolatuak ezarri, eta horrek guztiak ez du esan nahi plangintza xehe-

6. Los usos admitidos dentro de las edificaciones a realizar en las parcelas para dotaciones públicas locales de equipo comunitario son los siguientes:

- 1) Administración Pública.
- 2) Correos y telecomunicaciones.
- 3) Educación.
- 4) Sanidad.
- 5) Actividades asociativas.
- 6) Servicios sociales.
- 7) Recreativo y cultural.
- 8) Deportivo.
- 9) Comercio al por menor.
- 10) Aparcamiento en edificación.
- 11) Cualquier otra actividad cuya prestación como servicio público sea competencia de la Administración Pública.

Artículo 1.3.10.—Dotación pública local de espacios libres y zonas verdes

1. Las dotaciones públicas locales de espacios libres constituyen el sistema local de espacios libres de dominio y uso público definidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, igualmente constituyen los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos establecidos en el artículo 72.2 de la Ley del Suelo 76.

2. Son superficies destinadas al recreo y expansión de la población en sus diversos grados y niveles, con el carácter de reserva de terrenos para parques y jardines públicos, según el anexo del Reglamento de Planeamiento. Quedan excluidas de esta dotación las superficies de dominio y uso público destinadas a zonas deportivas que quedan incluidas en el concepto de dotaciones de equipo comunitario local.

3. En las subzonas de espacios libres y zonas verdes, se autoriza el uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

4. Los terrenos destinados a albergar dotaciones locales de espacios libres, serán suelo no edificable, salvo las excepciones admitidas únicamente como instalaciones al servicio de su uso de espacio libre público, es decir su propio equipamiento. En las áreas para dotaciones locales de espacios libres se autorizará la implantación de aquellas redes de servicios urbanos, tanto aéreas como subterráneas, precisas de realizar de conformidad con la Normativa de los Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias de urbanización, siempre que no supongan un impedimento para el cumplimiento de su función urbana de recreo y expansión.

Artículo 1.3.11.—Dotación pública viaria de carácter local

1. Los terrenos situados en suelo urbano y urbanizable y destinados al uso común de tránsito de vehículos y sus aceras colindantes para tránsito de peatones constituyen, conjuntamente con las obras de explanación y pavimentación correspondientes, el sistema local viario o dotación pública local viaria.

2. Los aparcamientos públicos al aire libre que no se incluyen en zonas de sistemas generales, se incluyen en el sistema local viario.

Artículo 1.3.12.—Dotación pública local. Peatonal

Los terrenos de uso común destinados al tránsito peatonal y no directamente ligados a los destinados a calzada para el tránsito y aparcamiento de vehículos constituyen, conjuntamente con las obras de explanación y pavimentación precisas al efecto, el sistema local peatonal o dotación pública local viaria.

Artículo 1.3.13.—Intercambiabilidad entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas

1. Las determinaciones de la Ordenación pormenorizada distinguiendo entre dotación pública local viaria y peatonal pueden ser alterados en el sentido de peatonalizar calles con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controlados de ambos tipos de tránsito, sin que ello suponga modificación del pla-

katua aldarazi beharko denik. Erabileren alorreko aldarazpen horren erabakia bideetako trafikoa araupeitzeko eskumena duen udalaren Gobernu Organoak hartuko du.

2. Halaber, bi toki sistema horien mugak, barneko diseinua eta horietan biltzen diren lurren erabilera zehatza doitu daitezke, hori ere plangintza xehekatuan eragin edo aldarazpenik sortu gabe.

3. Xehetasun azterlanaren bidez azpialde pribatu eraikigarrien eta gurgpilezkoen eta oinezkoen toki sistemen azpialdeen mugak molda daitezke, eta hori guztia antolamendu xehekatua aldarazi gabe, baldin eta antolamendu xehekatuan ezarri diren gurgpilezkoen bidesunetan eta oinezkoen ibilbideetan eragin negatiborik eragiten ez bada eta, aldi berean, antolamendu xehekatuan ezarri diren gurgpilezkoentzako eta oinezkoentzako azpialdeen azalera mantendu edo gehitzen bada.

1.3.14. artikulua.—Azpialde pribatuak

1. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, alde pribatuen barruan egonik, azpialde pribatuak izango dira kalifikazio orokorrak ezarri duen hirigintzako aprobetxamendua eratzen duten irabazpidezko erabilerak kokatzeko lur sailak.

2. Azpialde pribatuen barruan antolamendu xehekatuak ezarriko du zeintzuk diren jabetza pribatuko azalera eraikigarriak eta zeintzuk eraikinik gabe utzi behar direnak eta eraikinik behar ez duten eta baimentzen ez duten beste erabilera pribatu batzuetarako direnak.

3. Eraikinik gabeko gune librearen edo eraikinik gabeko jabetza pribatuko edo herri jabetzako aldearen kontzeptua eta esparru eraikigarriaren kontzeptuak bateraezinak dira eta, ondorioz, ezin da eraikinik edo eraikintzako elementurik egin, hala soto solairuan nola goiko solairuetan, salbu eta eraikinaren zerbitzurako diren instalazioak.

2. ATALA

LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

1.3.15. artikulua.—Sailkapen eta kalifikazio osoaren arteko erlazioak. Lurzorua hirigintzako araubidearen oinarriak

1. Honako atal honetan arestian ezarri denarekin bat eta betiere arau subsidiarioek berek ezarri duten zehaztapen mailarekin, Durangoko udal mugartea lurraldearen zatiketarako bi sistema gainkatuen batura dela esan daiteke, lehenengoa kalifikazio orokorren emaitza da eta, bigarrena, sailkapenarena.

2. Durangoko udal mugartearen barruan dauden lur guztiak, aldi berean, esparrua zatikatzeko bi sistema horien pentzutari daude eta horien hirigintzako araubidea oinarri horretatik abiatuta ezarri da.

1.3.16. artikulua.—Lurzorua hirigintzako araubidea

1. Durangoko udal mugarteak dituen lurzoru mota guztietan dauden lurren hirigintzako araubidea ondore horretarako indarrean dagoen legeriak horietariko bakoitzerako ezarri duena izango da.

2. Arau subsidiario hauetako 1.3.1. artikuluan agertzen diren lurzoru-mota bakoitzeko lurrak 6/1998 Legearen II. Tituluko 7.etik 22.erako artikuluetan ezarritako mugei, eskubideei eta betebeharreri lotuko zaizkie.

3. Edozelan ere, jabeek hirigintzako aprobetxamendua izateko dituzten eskubideen definizioan 3/1997 Lurzorua Legean, 5/1998 Legean eta 11/1998 Legean ezarritakoa hartuko da kontuan; horiek guztiak Eusko Legebiltzarrak emandakoak dira, betiere estatuko 6/1998 Legearen 14. artikuluko muga dela.

4. Hiriko lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian, oro har, eraikuntza berrietatik erreketa-irainoko tartearak gutxienez EAEko ibai eta erreka bazterren antolamenduko arloko lurralde planean finkaturikoak izango dira.

neamiento pormenorizado. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal que ostente las competencias de regulación del tráfico viario.

2. Igualmente se podrán reajustar los límites entre ambos sistemas locales y el diseño interior y destino concreto de uso de los terrenos en ellos incluidos, sin que suponga modificación del planeamiento pormenorizado.

3. A través de la figura de Estudio de Detalle, se podrán reajustar los límites entre las subzonas privadas edificables y las subzonas del sistema local viario y peatonal, sin que suponga modificación de la ordenación pormenorizada, siempre que se justifique que no se produce ninguna alteración negativa del viario rodado y de los itinerarios peatonales previstos por la ordenación pormenorizada y además se mantenga o incremente la superficie de las subzonas viaria y peatonal establecidas por la ordenación pormenorizada.

Artículo 1.3.14.—Subzonas privadas

1. En el suelo urbano y urbanizable, formando parte de las zonas privadas, las subzonas privadas constituyen aquellas superficies de terreno que la ordenación pormenorizada destina para que se sitúen en ellas los usos lucrativos que constituyen el aprovechamiento urbanístico por la calificación global.

2. Dentro de las subzonas privadas, la ordenación pormenorizada indicará qué parte son superficies de propiedad privada edificables y cuáles son libres de edificación, destinadas a otras utilidades privadas que no precisan ni permiten edificación.

3. El concepto de espacio privado libre de edificación o de superficie de propiedad privada libre de edificación, es excluyente del concepto de espacio edificable y en consecuencia de cualquier edificación y elemento edificado tanto en planta de sótano como en plantas elevadas, con excepción de las instalaciones al servicio de la edificación.

SECCIÓN 2.ª

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 1.3.15.—Interrelación de la clasificación y la calificación global. Bases del régimen urbanístico del suelo

1. De conformidad con lo expresado anteriormente en la sección 1.ª de este capítulo, y con el nivel de determinaciones propio de las presentes Normas Subsidiarias, el término municipal de Durango queda sometido a la combinación superpuesta de dos sistemas de división territorial, el primero originado por la calificación global y el segundo por la clasificación.

2. Cualquier superficie de terreno incluida en el término municipal de Durango queda afectada, simultáneamente, por ambos sistemas de división espacial, estableciéndose de esta forma las bases de su régimen urbanístico.

Artículo 1.3.16.—Régimen urbanístico del suelo

1. El régimen urbanístico de los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo en las que se divide el término municipal de Durango es el establecido al efecto para cada una de ellas por la legislación vigente.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases del suelo indicados en el artículo 1.3.1 de estas Normas Urbanísticas, están sujetos a las limitaciones, derechos y deberes establecidos por los artículos del 7 al 22 del título II de la Ley 6/1998.

3. En cualquier caso en la definición de los derechos de los propietarios al aprovechamiento urbanístico, se tendrá en cuenta lo establecido al efecto en la Ley del Suelo 3/1997, en la Ley 5/1998 y en la Ley 11/1998, todas ellas del Parlamento Vasco, con la limitación del artículo 14 de la Ley 6/1998 estatal.

4. Con carácter general, tanto en suelo urbano como urbanizable, los retiros de las nuevas edificaciones respecto a los cauces fluviales serán como mínimo los fijados por el P.T.S. de ordenación de los márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V.

3. ATALA

HIRIGINTZKAO APROBETXAMENDUA

1.3.17. artikulua.—Eraikigarritasunaren edo sabaiko azalaren kontzeptua

1. Eraikigarritasuna da jarduera egiteko eraikin bat behar duten eta haizu diren erabileren munta; eraikinen azalera eraikia edo eraiki behar dena neurtzen duen kontzeptu geometrikoa da eta dagokion neurketa-unitatea metro koadroa da.

2. Alde, azpialde, burutzapenunea edo lur-zati baten irabaziko erabileren gehieneko eraikigarritasuna hauxe izango da: gehieneko azalera eraikigarrien eta eraikitako azalaren guztizko batuketa; horiek halakotzat zenbatu beharko dira eta irabazizko erabilerak eduki beharko dituzte.

3. Sistema Orokorren aldeetan, zuzkidura publikoetarako bakarririk egongo dira azalera eraikigarriak; hortaz, gehieneko eraikigarritasuna sabai publikoaren azalera izango da. Gauza bera gertatzen da Toki Sistemetan.

4. Azalera eraikigarriak honen hurrengo «Eraikitako azalera neurtzeko era» izeneko artikuluaen irizpideen arabera neurtuko dira.

5. Irabazizko erabileren gehieneko eraikigarritasuna edo sabai azalera, bestalde, hiru taldetan banatzen da:

- Sestra peko eraikigarritasuna.
- Sestra gaineko solairuen eraikigarritasuna.

6. Sestra peko eraikigarritasunak sotoko eta erdi-sotoko solairuetan eraikitako azalera ematen du, hurrengo artikuluaen arabera neurtuta.

7. Sestra gaineko solairuen eraikigarritasuna beheko solairuan, pisuko solairuetan eta gainaldepeko solairuan eraikitakoa da, hurrengo artikuluaen arabera neurtuta.

8. Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna, edozein lurzoru motatan, sestra gainean eraiki daitekeen gehieneko azalera zehazten duen metro koadroen kopurua da lurra dagoen mugaketaren barruan.

9. Sestra gaineko eta sestra peko eraikigarritasuna aparte zehazten dira horietako bakoitzean antolamenduko arau zehatzetan; gehieneko eraikigarritasunak ezartzen dira erabilera edo erabilera multzo bakoitzerako eta, hala denean gutxienezko eraikigarritasunak.

10. Hiriko lurzoruko edo lurzoru urbanizagarriko alde pribatuan sestra gainean eraiki daitekeen gehieneko eraikigarritasuna, zenbait kasutan, honakoa izan daiteke: alde osoari edo jabetza pribatukoa den aldeko azalerari «Hiri aldeko edo alde urbanizagarriko eraikigarritasun-koefizientea» izeneko aplikatzearen emaitza. Koefiziente horrek sestra gaineko solairuetan eraikitako metro koadroen kopurua zehazten du metro koadro oso bakoitzeko edo aldeko perimetroaren barruan dagoen jabetza pribatuko lurreko metro koadro bakoitzeko, alde bakoitzerako beren beregiko definizio zehatzaren arabera. Beste kasu batzuetan metro koadroen kopuru finko batean dagoen gehieneko eraikigarritasuna ezarri da, edo egon dagoen eraikintzaren erreferentziaren arabera, edo, azkenik, egon dagoena gehi burutu daitekeen gehikuntza.

11. Herri alde eso sistema orokorreko alde baten sestra gaineko gehieneko eraikigarritasunari dagokionean, aldearen azalera osoari «Sistema orokorreko eraikigarritasun-koefizientea» aplikatu behar zaio; koefiziente horrek herri aldeko metro koadroko sestra gaineko solairuetan eraiki daitezkeen metro koadroak adieraziko ditu.

12. Aldeko eraikigarritasun-koefizienteak sestra peko eraikigarritasunari dagokionean ere aplika daitezke eta, halaber, hala denean, bikoiztu egin daitezke erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako.

13. Lurzoru urbanizaezineko aldean, aldeko gehieneko eraikigarritasun-koefizientea kalifikazio orokorrekina bat aplikatzen zaio eraikintzako jarduketa bat burutzeko beharrezkoa den lur saila bati.

SECCIÓN 3.^a

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 1.3.17.—Concepto de edificabilidad o superficie de techo

1. Edificabilidad es la cuantía de los usos permitidos que precisan del soporte de una edificación para el ejercicio de su actividad; es un concepto geométrico que mide la superficie construida o a construir de las edificaciones, su unidad de medida es el metro cuadrado.

2. Se denominará edificabilidad máxima de usos lucrativos de una zona, subzona, unidad de ejecución o parcela, a la suma total de todas las superficies construibles máximas y de todas las construidas que deben contabilizar como tales y que estén destinadas a albergar usos lucrativos.

3. En el caso de zonas de sistemas generales sólo existirán superficies edificables destinadas a dotaciones públicas, por lo que la edificabilidad máxima será la superficie de techo público. Lo mismo sucede en las subzonas de los sistemas locales.

4. La forma de medir las superficies edificables se realizará con los criterios del artículo siguiente titulado «Forma de medir la edificabilidad».

5. La edificabilidad máxima o superficie de techo tanto para usos lucrativos como para dotaciones públicas, se divide en dos grupos:

- Edificabilidad bajo rasante.
- Edificabilidad de plantas sobre rasante.

6. La edificabilidad bajo rasante está constituida por la superficie construida en plantas de sótano y en plantas de semisótano, medidas según se indica en el artículo siguiente.

7. La edificabilidad de plantas sobre rasante es la construida en planta baja, en plantas de piso y en planta bajo cubierta, medidas según se indica en el artículo siguiente.

8. Edificabilidad máxima sobre rasante, en cualquier clase de suelo, es el número de metros cuadrados que define la superficie máxima posible de construir en plantas sobre rasante, en el interior de su delimitación espacial.

9. La edificabilidad sobre y bajo rasante se define de manera independiente en cada una de ellas en las Normas Específicas de Ordenación, estableciendo edificabilidades máximas y, en su caso, mínimas para cada uso o grupos de usos.

10. La edificabilidad máxima sobre rasante posible de edificar en una zona privada de suelo urbano o urbanizable, se podrá establecer en algunos casos como la resultante de aplicar a la totalidad de la zona o a la parte de la superficie de la zona que es de propiedad privada el denominado «Coeficiente de edificabilidad de zona urbana o urbanizable». Este coeficiente define el número de metros cuadrados edificados en plantas sobre rasante que se autoriza a construir por cada metro cuadrado total o de suelo de propiedad privada existente dentro del perímetro de la zona, según definición precisa y específica realizada para cada zona. En otros casos se establece la edificabilidad máxima por un número fijo de metros cuadrados o por referencia a la edificabilidad existente, o a la existente y un incremento posible de materializar.

11. La edificabilidad máxima sobre rasante de una zona pública o zona de sistema general, es la resultante de aplicar a la superficie total de la zona el denominado «Coeficiente de edificabilidad de sistema general», coeficiente que define el número de metros cuadrados edificados en plantas sobre rasante que se autoriza a construir por cada metro cuadrado de suelo de la zona pública.

12. Los coeficientes de edificabilidad de cualquier zona se pueden aplicar también, de manera independiente, a la edificabilidad bajo rasante y ser desdoblados, en cualquier caso, para cada uso o grupo de usos.

13. En las zonas de suelo no urbanizable, el coeficiente de edificabilidad de zona se aplica, de acuerdo con su calificación global, a la superficie de suelo precisa para poder realizar una intervención constructiva.

14. Eraikigarritasunaren kontzeptua lurzoruaren kategoria guztietan aplika daiteke eta alde guztietan, hala publikoetan nola pribatuetan.

1.3.18. artikulua.—*Eraikigarritasuna neurtzeko era*

1. Eraikuntzen sestra gaineko azalera edo sestra gaineko eraikigarritasuna neurtzeko beheko solairuetan eta gainerako solairuetan eraikitako azalera zenbatuko da, pisu arruntekoak zein gainaldepeko pisuak izan. Eraikitako kanpoko perimetrotik neurtuko da azalera, baina honako azalera hauek salbuetsiko dira soilik zenbaketatik:

a) Karrerape estali eta beheko solairuaren maila baino beheragoko eraikineko sarrerak.

b) Lerrokadura ofizialaren gainetik hegalkina duten balkoiak eta terrazak.

c) Barruko patioak eta patioxkak.

d) Estalpeak, edo gainaldea eduki arren oin-planoaren perimetro osoan eta goitik behera irekiak diren guneak.

e) Pertsonak bizitzeko edo lan egiteko edo negozioak egiteko, hartzeko edo ekoizpenerako lokalen bestelako erabileretarako ez dira gainaldepeko guneak. Gune horietako azalera gisa zenbatuko dira lurretik sabairaino 1,60 metrotik gorako garaiera duten aldeak, baldin eta pertsonak hartzeko, egoteko edo lan egitekoak dira.

2. Sestra pean eraiki diren elementuen azaleraren batura edo eraikigarritasuna soto edo/eta erdisoto solairuetan eraikita dagoen forjatu edo sabaiaren azalera osoa zenbatuko da, eustormen azalera eta goiko solairuen proiektzio horizontalean dauden arrapalena barne.

1.3.19. artikulua.—*Hirigintzako aprobetxamenduaren kontzeptua*

1. Hirigintzako aprobetxamenduaren kontzeptua kontzeptu ekonomikoa da eta hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren barruko lur batzuk duten balioa zehazten du; eragiketa hori hirigintzako plan-gintzak lur horien jabeen erabilera edo jarduera zehatz batzuk kokatzeko baimenduz eraikigarritasun jakina egiteko ematen dien eskubidearen arabera egiten da.

2. Hirigintzako aprobetxamendua beti da hiri lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarriaren kalifikazioa jaso duten tokietan erabilera pribatu edo irabazpidezkoak ezartzeko aukerak sortarazten duen balioari buruzkoa.

3. Alde, azpialde, banaketa alde, burutzapenune edo lur-zati baten hirigintzako aprobetxamendu osoa arestian aipatu diren hirigintzako esparruetan ezar daitezkeen irabazpidezko erabilera guztien baturaren emaitza da. Ondore horretarako aleko balio jakin bat duen erabilera zehatz baterako metro koadroa ezartzeko aukera dago eta, haizu diren gainerako erabilerena horien balioa eta aleko balioaren koefizientearekin duen erlazioan baloratu beharko da; azken horri ohiko erabilera deritzo.

4. Lurzoru urbanizaezineko lurretan edo/eta eraikin eta instalazioetan erabilera pribatuak ezartzea ez da hirigintzako aprobetxamendutzat jotzen, kalifikazio orokorrak ez baitu hirigintzako aprobetxamenduko eskubiderik sortzen. Lurzoru urbanizaezinetan aplika daitezkeen kontzeptu bakarra eraikigarritasuna da.

1.3.20. artikulua.—*Eraikigarritasunaren eta hirigintzako aprobetxamenduaren kontzeptuen definizioa. Espazioan duen konprezioa*

1. Kalifikazio orokorrak nahitaez ezarri du alde bakoitzaren barruan mugatu den esparruan koka daitezkeen sestra gaineko eraikigarritasun osoa; ez du zehatz eta era xehekatuan adierazi aldeko eraikigarritasunak burutuko dituen eraikinen kokapena eta forma. Aukeran, sestra peko eraikigarritasuna ezar daiteke, edo hala denean, libre utzi.

2. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden aldeetan kalifikazio xehekatutako horren eraikigarritasunaren forma eta kokapena zehazten du, haizu diren erabilerak eta lur-zati bakoitzeko mun-

14. El concepto de edificabilidad es aplicable en cualquier clase de suelo y en cualquier tipo de zona, sea pública o privada.

Artículo 1.3.18.—*Forma de medir la edificabilidad*

1. Para medir la superficie construida sobre rasante de las edificaciones, o edificabilidad sobre rasante, se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de piso, ya sean plantas de piso normales o de bajo cubierta. La superficie se medirá por el perímetro exterior edificado, exceptuándose de dicho cómputo exclusivamente las siguientes superficies:

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja.

b) Los balcones y terrazas volados sobre la alineación oficial.

c) Los patios interiores y los patinejos.

d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e) Espacios bajo cubierta que no estén destinados a alojamiento o trabajo de personas, o cualquier otro uso de local de negocio, habitación o producción. Se contabiliza como superficie en estos espacios aquellas zonas que tengan una altura de suelo acabado a techo mayor de 1,60 metros y se destinen a alojamiento, estancia o trabajo de personas.

2. Se considera superficie construida de las edificaciones o edificabilidad bajo rasante, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

Artículo 1.3.19.—*Concepto de aprovechamiento urbanístico*

1. El concepto de aprovechamiento urbanístico es un concepto económico que define el valor que pueden alcanzar determinados terrenos incluidos en suelo urbano o urbanizable, en función del derecho que el planeamiento urbanístico otorga a sus propietarios para materializar una determinada edificabilidad en la que se autoriza la ubicación de unos determinados usos o actividades.

2. El aprovechamiento urbanístico se refiere siempre al valor que otorga la posibilidad de establecer usos privados o usos lucrativos en terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.

3. El aprovechamiento urbanístico total de una zona, subzona, área de reparto, unidad de ejecución o parcela, se obtiene sumando el valor de los usos lucrativos permitidos en cada uno de los ámbitos urbanísticos citados. Al efecto se podrá establecer para un metro cuadrado de un uso determinado el valor unidad, debiendo de valorarse los demás usos permitidos con un coeficiente que refleje la relación de su valor con la del uso de valor unidad, el cual se denomina uso característico.

4. La posibilidad de establecer usos privados en terrenos y/o edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, no se considera aprovechamiento urbanístico al no generar la calificación global derecho al aprovechamiento urbanístico. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable, solamente es aplicable el concepto de edificabilidad.

Artículo 1.3.20.—*Definición de la edificabilidad y de aprovechamiento urbanístico. Su concreción espacial*

1. La calificación global establece obligatoriamente la totalidad de la edificabilidad sobre rasante que es posible situar en el interior de la delimitación de cada una de las zonas, sin definir de manera concreta y pormenorizada la situación y forma de los edificios que materializarán la edificabilidad de cada zona. De forma optativa podrá establecer la edificabilidad bajo rasante, o en su caso, dejarla libre.

2. En las zonas comprendidas en el suelo urbano y urbanizable, la calificación pormenorizada debe concretar la forma y situación espacial de su edificabilidad, con la asignación de los usos

tak esleituz eta, hala denean, aldeko eraikigarritasun osoa burutuko den eraikinetan.

3. Alde bakoitzerako zehaztu den hirigintzako aprobetxamendua, eraikigarritasunaren osotasunak duen izaera berarekin, aurreko artikulukoaren 3. zenbakian ezarri denarekin bat kalkulatuko da.

4. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko aldean kalifikazio xehekatua kalifikazioak definitzen dituen azpialde pribatuaren lur-zati bakoitzaren hirigintzako aprobetxamenduaren guneen kokapena zehaztu beharko da.

4. ATALA

SISTEMA OROKORRAK

1.3.21. artikulua.—*Garraio eta komunikabideetako sistema orokorra. Berau osatzen duten elementuak*

1. Hauek osatzen dute garraio eta komunikabideetako sistema orokorra:

- a) Bideak.
- b) Trenbidea.

2. Bideen sistema orokorra honako hauetan azpibanatzen da:

- a.1) Foru bide sistema orokorra.
- a.2) Udal bide sistema orokorra.

Hauek osatzen dute foru bide sistema orokorra:

- a.1.1) Iurretako saihesbidea Gasteizko Bideraino, San Rokeko irteera barne.
- a.1.2) BI-623 errepideko tartea, aurreko biribilgunearen eta Izurtzaren artean.
- a.1.3) Fauste (Abadiño) eta Montorretako biribilgunearen arteko lotunearen ardatz nagusia
- a.1.4) BI-632 errepidea Montorretako biribilgunearen eta Abadiñoaren artean.

Hauek osatzen duten udalaren bideeko sistema orokorra:

- a.2.1) Gasteiz Bideko eta Montorretako biribilgunearen arteko lotunea.
- a.2.2) Hauek osatutako barneko ingurabidea: Alluitz Kalea, Fray Juan de Zumarraga, Landako Etorbidea, Olleria Kalea, Larrasoloeta, Laubideta, Pinondo, Galtzaretza, San Roke, Askatasun Etorbideko biribilgunea.
- a.2.3) Iparralde-hegoaldeko ardatza: Francisco de Ibarra, Ermodo, Ezkurdi, San Agustinalde, Pinondo eta Gasteizko Bideko lehen tartea.
- a.2.4) Tabira Kalea Laubideta eta Gasteizko Bidearen artean Izurtzako mugan.
- a.2.5) Fauste Kalea Kurutziaga eta Abadiñoaren artean.
- a.2.6) Zumarkalea.
- a.2.7) Larrinagatzuko bidea.
- a.2.8) San Andreseko bidea.
- a.2.9) Eguzkitzako bidea.
- a.2.10) Santikurutzeko bidea
- a.2.11) Gainerako herri landa bideak.

3. Hauek osatzen dute trenbidearen sistema orokorra:

- b.1) Euskotrenen taxuketa Iurreta eta Ezkurdiaren artean.
- b.2) A.H.T.ren taxuketa aire zabaleko ibilbide osoan.

4. Arau subsidiarioetan ezarritako garraio eta komunikabideetako sistema orokorren aldean mugaketa grafikoa aldatzeak ez dakar arau subsidiarioak aldatzea, alboko aldean mugak aldatzen badira ere. Aldaketa hori kalifikazio orokorraren birdoikuntza edo egokitzapentzat hartu behar da.

1.3.22. artikulua.—*Gune libreen sistema orokorra. Berau osatzen duten elementuak*

1. Beren lurzoru-motaren arabera bi herri alde bereizten dira gune libreetako sistema orokorrean:

- a) Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren, berdegunak eta gune libreak.

permitidos y sus cuantías en cada una de las parcelas y, en su caso, en los edificios en los que se materializa la edificabilidad total de la zona.

3. El aprovechamiento urbanístico total definido para cada zona, con el mismo carácter que la totalidad de la edificabilidad, se calcula conforme a lo establecido en el número 3 del artículo anterior.

4. La calificación pormenorizada en las zonas comprendidas en el suelo urbano y urbanizable debe concretar la situación espacial del aprovechamiento urbanístico en cada una de las parcelas de las Subzonas privadas que define.

SECCIÓN 4.^a

LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 1.3.21.—*El sistema general de transporte y comunicaciones. Elementos que lo componen*

1. El sistema general de transporte y comunicaciones lo componen los sistemas:

- a) Viario.
- b) Ferroviario.

2. El sistema general viario a su vez se subdivide en:

- a.1) Sistema general viario foral.
- a.2) Sistema general viario municipal.

El sistema general viario foral lo componen:

- a.1.1) La variante desde Iurreta hasta la rotonda de Gasteiz bidea, incluso la salida de San Roke.
- a.1.2) El tramo de la BI-623 entre la rotonda anterior y el término de Izurza.
- a.1.3) El tronco central de la conexión entre las rotondas de Fauste (Abadiño) y Montorreta.
- a.1.4) La carretera BI-632 entre la rotonda de Montorreta y el término municipal de Abadiño.

El sistema general viario municipal se compone de:

- a.2.1) La conexión entre las rotondas de Gasteiz bidea y Montorreta.
- a.2.2) El anillo interno formado por Alluitz kalea, Fray Juan de Zumárraga, Landako etorbidea, Olleria kalea, Larrasoloeta, Laubideta, Pinondo, Galtzaretza, San Roke, rotonda de Askatasun etorbidea.
- a.2.3) El eje norte-sur Francisco de Ibarra, Ermodo, Ezkurdi, San Agustinalde, Pinondo y primer tramo de Gasteiz bidea.
- a.2.4) Tabira kalea entre Laubideta y rotonda de Gasteiz bidea junto al límite con Izurza.
- a.2.5) Fauste kalea entre Kurutziaga y Abadiño.
- a.2.6) Zumarkalea.
- a.2.7) Camino de Larrinagatzu.
- a.2.8) Camino de San Andrés.
- a.2.9) Camino de Eguzkitza.
- a.2.10) Camino de Santikurutz
- a.2.11) Resto caminos públicos rurales.

3. El sistema general ferroviario lo componen:

- b.1) La traza de Euskotren entre Iurreta y Ezkurdi.
- b.2) La traza de T.A.V. en todo su recorrido a cielo abierto.

4. La modificación de la delimitación gráfica de las zonas del sistema general de transporte y comunicaciones establecida por las Normas Subsidiarias, que conlleve alteración de los límites de las zonas contiguas, no supone modificación de las Normas, debiendo considerarse como reajuste o acomodación de la calificación global.

Artículo 1.3.22.—*El sistema general de espacios libres. Elementos que lo componen*

1. Las zonas públicas del sistema general de espacios libres se componen, en función de la clase de suelo, en dos tipos:

- a) En suelo urbano y urbanizable las zonas verdes y espacios libres.

b) Lurzoru urbanizaezinean, hiri gunetik hurbilen dauden basoko parkeak eta jendea bizi den Landaederra eta Neberondoko aldeetan.

2. Hauexek dira hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko gune librean sistemako herri aldeak:

- a.1) Ezkurdi Plaza: 10.031 m².
- a.2) Etxezarretako parkea: 3.690 m².
- a.3) Pinondoko parkea: 1.164 m².
- a.4) Tabirako parkea: 4.580 m².
- a.5) Tabirako parkea-Mañaria erreka: 5.878 m².
- a.6) Landakoko Ibaizabalgo erriberako parkea: 21.031 m².

3. Lurzoru urbanizaezinean:

- b.1) San Rokeburuko parkea: 116.546 m².
- b.2) Artabilla-Santikurutzeko parkea: 263.378 m².
- b.3) Landaederreko parkea: 24.600 m².
- b.4) Neberondoko parkea: 36.100 m².

4. Hiriko lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko gune librean eta berdeguneen sistema orokorrerako guztizko azalera 46.374 m²-koa da, eta guneen zehaztapenak egitura orokorreko eta organiko planoetan agertzen dira. Sistema orokor horrek lurzoru urbanizaezinean duen guztizko azalera 440.624 m²-koa da.

1.3.23. artikulua.—Gizarte ekipamenduko sistema orokorra. Berau osatzen duten elementuak

1. Honako hauek osatzen dute erkidego-ekipamenduaren sistema orokorra, eta sistema horiek hainbat elementu izan ditzake

- a) Herri administrazioako sistema orokorra:
 - a.1) Udaletxea: 795 m².
 - a.2) Ezkurdiko Justizia Jauregia: 1.231 m².
- b) Denfentsa, segurtasun eta babes zibileko sistema orokorra:
 - b.1) Ertzaintzea: 3.384 m².
 - b.2) Goardia Zibilaren koartela: 4.526 m².
- c) Hezkuntzako sistema orokorra:
 - c.1) Frai Juan Zumarraga institutua: 12.326 m².
 - c.2) San Rokeko eskola: 5.736 m².
 - c.3) Landakoko herri ikastetxea: 18.583 m².
 - c.4) Intxaurrendoko eskola: 12.313 m².
 - c.5) San Faustoko eskola: 1.471 m².
 - c.6) Bartolome Ertzilla musika kontserbatorioa: 3.362 m².
 - c.7) San Inazio auzuneko eskolak: 875 m².
 - c.8) Hizkuntza eskola: 1.200 m².
- d) Osasuneko sistema orokorra:
 - d.1) Herriko Gudarien Kaleko anbulategia: 1.032 m².
 - d.2) Landakoko osasun zentroa: 2.716 m².
- e) Gizarte zerbitzuetako sistema orokorra.
 - e.1) San Agustineko zahar-etxea/ospitalea: 6.797 m².
 - e.2) Galtzaretako etxea. Gizarte Ongizatea: 1.048 m².
- f) Jolas eta kulturako sistema orokorra:
 - f.1) Etxezarreta Arte eta Historia Museoa: 814 m².
 - f.2) Landakoko erabilera askotako eraikina: 11.231 m².
 - f.3) Ibaizabalgo antzinako hiltetxea: 1.231 m².
 - f.4) Kalebarriako liburutegia: 638 m².
 - f.5) Garai jauregia: 722 m².
 - f.6) Kurutze Santuko ermita: 472 m².
 - f.7) Azoka: 2.927 m².
 - f.8) Pinondo Etxea: 307 m².
 - f.9) Lariztorre: 168 m².
 - f.10) Larrasoloeta Etxea: 503 m².
- g) Kirolen sistema orokorra:
 - g.1) Landakoko polikiroldegia: 8.277 m².
 - g.2) Tabirako polikiroldegia: 2.995 m².
 - g.3) Muruetatorreko atletismo zelaia: 19.425 m².
 - g.4) Tabirako futbol zelaia: 28.195 m².
 - g.5) Landakoko errugbi zelaia: 15.618 m².
 - g.6) Ezkurdiko frontoia: 1.407 m².
 - g.7) San Faustoko frontoia: 3.410 m².

b) En suelo no urbanizable los parques forestales públicos más próximos al centro urbano y las zonas habilitadas de Landaederra y Neberondo.

2. Las zonas públicas del sistema de espacios libres en suelo urbano y urbanizable son los siguientes:

- a.1) Ezkurdi plaza: 10.031 m².
- a.2) Parque de Etxezarreta: 3.690 m².
- a.3) Jardines de Pinondo: 1.164 m².
- a.4) Parque Tabira: 4.580 m².
- a.5) Parque Tabira-río Mañaria: 5.878 m².
- a.6) Parque de ribera del Ibaizabal en Landako: 21.031 m².

3. En el suelo no urbanizable:

- b.1) Parque San Rokeburu: 116.546 m².
- b.2) Parque Artabilla-Santikurutz: 263.378 m².
- b.3) Parque Landaederra: 24.600 m².
- b.4) Parque Neverondo: 36.100 m².

4. La superficie total de suelo destinado al sistema general de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y urbanizable asciende a 46.374 m², y las delimitaciones de los distintos espacios figuran en los planos de estructura general y orgánica del territorio. La superficie total de este sistema general en suelo no urbanizable asciende a 440.624 m².

Artículo 1.3.23.—El sistema general de equipamiento comunitario. Elementos que lo componen

1. El sistema general de equipamiento comunitario se compone de los siguientes sistemas, que a su vez pueden tener distintos elementos.

- a) Sistema general de la Administración Pública:
 - a.1) Casa Consistorial: 795 m².
 - a.2) Palacio de Justicia Ezkurdi: 1.231 m².
- b) Sistema general de Defensa, Seguridad y Protección Civil:
 - b.1) Comisaría de la Ertzaintza: 3.384 m².
 - b.2) Cuartel de la Guardia Civil: 4.526 m².
- c) Sistema general educativo:
 - c.1) Instituto Fray Juan de Zumárraga: 12.326 m².
 - c.2) Escuela San Roke: 5.736 m².
 - c.3) Colegio Público Landako: 18.583 m².
 - c.4) Escuela Intxaurrendoko: 12.313 m².
 - c.5) Escuela San Fausto: 1.471 m².
 - c.6) Conservatorio de Música Bartolomé Ertzilla: 3.362 m².
 - c.7) Escuelas San Ignacio auzunea: 875 m².
 - c.8) Escuela de Idiomas: 1.200 m².
- d) Sistema general sanitario:
 - d.1) Ambulatorio en Herriko Gudarien kalea: 1.032 m².
 - d.2) Centro de Salud Landako: 2.716 m².
- e) Sistema general de servicios sociales.
 - e.1) Asilo Hospital San Agustín: 6.797 m².
 - e.2) Casa Galtzaretako. Bienestar Social: 1.048 m².
- f) Sistema general recreativo-cultural:
 - f.1) Museo de Arte e Historia Etzezarreta: 814 m².
 - f.2) Multiusos Landako: 11.231 m².
 - f.3) Antiguo Matadero Ibaizabal: 1.231 m².
 - f.4) Biblioteca Kalebarria: 638 m².
 - f.5) Palacio Garay: 722 m².
 - f.6) Ermita de Kurutze Santu: 472 m².
 - f.7) Azoka: 2.927 m².
 - f.8) Pinondo Etxea: 307 m².
 - f.9) Lariztorre: 168 m².
 - f.10) Larrasoloeta Etxea: 503 m².
- g) Sistema general deportivo:
 - g.1) Polideportivo Landako: 8.277 m².
 - g.2) Polideportivo Tabira: 2.995 m².
 - g.3) Campo de atletismo Muruetatorre: 19.425 m².
 - g.4) Campo de fútbol Tabira: 28.195 m².
 - g.5) Campo de rugby Landako: 15.618 m².
 - g.6) Frontón Ezkurdi: 1.407 m².
 - g.7) Frontón San Fausto: 3.410 m².

- g.8) Tabirako igerileku estaliak: 3.214 m².
- g.9) Zerupeango igerilekuak 19.052 m².
- g.10) Landakoko igerilekuak: 4.027 m².

h) Hilerriko sistema orokorra:

- h.1) Santikurutzeko hilerria: 26.037 m².

i) Erlijioeko sistema orokorra:

- i.1) Madalenako ermita.

j) Udalaren zerbitzuetako sistema orokorra: 560 m².

Jose Antonio Agirre kalerako aurreikusitako sistema orokorrak ez du beren beregiko kategoriarik.

1.3.24. artikulua.—*Instalazioen sistema orokorra. Berau osatzen duten elementuak*

1. Hauexek osatzen dute instalazio orokorren sistema orokorra:

- a) Okarantzako argindarra transformatzeko zentroa.
- b) Tabirako erakarketa eta bonbaketa zentroa.
- c) Telefonicako zentrala.
- d) Hondakin solidoen transferentzietarako estazioa.
- e) Garbigunea.

2. Beren aldea esleituta ez duten banaketa-sareek ere osatzen dute sistema orokorra; izan ere, sare horiek bide-sarearen azpitik joan ohi dira zortasun-bidearen eta telekomunikazioko instalazioen bidez.

5. ATALA

ARAU SUBSIDIARIOETAN EZARRITAKO ALDE PRIBATUAK

1.3.25. artikulua.—*Alde pribatu motak*

1. Honako arau subsidiario hauetan beren beregi definitzen dira alde pribatuak eremu gisa hiri lurzorutzat sailkatutako lurretan, normalean esparru biribileko itxurarekin, salbu eta plangintzako alde urbanizaezinetan. Lurzoru urbanizagarrirei dagozkien plan partzialetan alde pribatuen antolamendu xehekatua bidez egingo da alde pribatuon definizioa.

2. Hiri lurzorian dauden alde pribatuak multzoka taldekatzen dira, betiere erabilera nagusiaren arabera, eta horien barruan azpimultzoak daude, beren beregi horietariko bakoitzean nagusia den antolamendu motaren arabera.

3. Hiri lurzoruako alde pribatuetan egon dauden multzoak, horietariko bakoitzari esleitu zaion erabilera nagusiaren arabera, ondoak dira:

- Egoitzaldeak.
- Ekipamendu pribatuko aldeak.
- Zerbitzuetako aldi pribatuak.
- Industrialdeak.

4. Hiri lurzoruako egoitzalde pribatuen multzoa ondoren agertzen diren azpimultzotan banatzen da, eraikuntzako definitzeko erabilitako eraikuntza mota nagusiaren arabera soilik eta betiere eraikigarritasunak kontuan izan barik:

- Etxebizitza kolektiboko egoitzaldeak.
- Familiako etxebizitzaren egoitzaldeak.

5. Alde bat baino gehiago azpimultzo berean sartzeak ez du esan nahi ezaugarri berberak edo antzekoak dituzten hirigintzako egoerei aurre egiteko direnik edota, ondorioz, aldeko eraikigarritasun-koefiziente bera izan behar dutenik. Eraikigarritasuna era bereiztuan islatzen da alde bakoitzean, kalifikazio orokorraren bidez alegia, eta hori aldearen hirigintzako ezaugarrien eta arau subsidiarioen helburuak betetzeko egin behar den hiriko diseinuaren aurrean arabera da.

1.3.26. artikulua.—*Finkatutako alde pribatuak eta finkatu gabeko alde pribatuak*

1. Arestian aipatu den alde pribatuen zerrenda horretan ezarri dena gorabehera, esleitu diren erabilera eta antolamendu moten arabera hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren barruan, hiriko lurzoruako alde pribatuak bi motatakoak dira, finkatuak eta finkatu gabekak.

- g.8) Piscinas cubiertas Tabira: 3.214 m².
- g.9) Piscinas descubiertas: 19.052 m².
- g.10) Piscinas Landako: 4.027 m².

h) Sistema general de cementerio:

- h.1) Cementerio de Santa Cruz: 26.037 m².

i) Sistema general religioso:

- i.1) Ermita de la Magdalena.

j) Sistema general servicios municipales: 560 m².

El sistema general previsto en José Antonio Agirre no tiene categoría expresa.

Artículo 1.3.24.—*Sistema general de instalaciones. Elementos que lo componen*

1. El sistema general de instalaciones generales se compone de los siguientes elementos:

- a) Centro de transformación de energía eléctrica de Okaranza.
- b) Centro de captación y bombeo de Tabira.
- c) Central de Telefónica.
- d) Estación de Transferencias de Residuos Sólidos.
- e) Garbigune.

2. El sistema general de instalaciones se compone también por las redes de distribución que no tienen asignada zona espacial propia, sino que discurren normalmente bajo la red viaria mediante una servidumbre de paso y las instalaciones de telecomunicaciones.

SECCIÓN 5.ª

ZONAS PRIVADAS ESTABLECIDAS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.3.25.—*Clases de zonas privadas*

1. Las presentes Normas Subsidiarias definen expresamente las zonas privadas como ámbitos espaciales, normalmente definidos con forma en coto redondo, en los terrenos clasificados como suelo urbano, salvo zonas de planeamiento remitido y no urbanizable. En suelo urbanizable los Planes Parciales correspondientes realizarán la definición de las zonas privadas a través de su ordenación pormenorizada.

2. En suelo urbano las zonas privadas se agrupan en diversas familias, en función del uso predominante, y dentro de ellas en subfamilias, en función exclusivamente del tipo de ordenación predominante de cada una de ellas.

3. Las familias en las que se clasifican las diversas zonas privadas del suelo urbano y urbanizable, en función del uso predominante asignado a cada una de ellas, es la siguiente:

- Zonas residenciales.
- Zonas de equipamiento privado.
- Zonas privadas de terciario.
- Zonas industriales.

4. La familia de las zonas privadas residenciales del suelo urbano se subdivide en las siguientes subfamilias, atendiendo exclusivamente al tipo edificatorio predominante utilizado para definir las edificaciones, y sin tener en cuenta su edificabilidad:

- Zonas residenciales de vivienda colectiva.
- Zonas residenciales de vivienda familiar.

5. La inclusión de diversas zonas en una misma subfamilia no significa que respondan a resolver situaciones urbanísticas de las mismas o parecidas características ni que, en consecuencia, deban de tener el mismo coeficiente de edificabilidad. La edificabilidad se concreta para cada zona de manera individualizada por la calificación global, en función de las características urbanísticas de la zona y las posibilidades del diseño urbano a realizar como cumplimiento de los objetivos de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 1.3.26.—*Zonas privadas consolidadas y zonas privadas no consolidadas*

1. Con independencia de la clasificación anteriormente indicada —de aplicación a las zonas privadas del suelo urbano en función del uso y del tipo de ordenación predominante asignados—, las zonas privadas del suelo urbano se dividen en zonas consolidadas y no consolidadas.

2. Alde pribatu finkatueta, eraikuntzaren eta urbanizazioaren finkapen-maila altua eta egon dauden lur-zatien egituraren maila altua direla-eta, ez dira burutzapenuneak mugatzen arau subsidiarioen dokumentazioan, zeren eta printzipioz ez baita hartzen beharrezkotzat kargen eta etekinen banaketa. Horren ondorioz, alde horietan dauden jabeek zuzeneko lizentzia eskura dezakete emandako eraikigarritasuna eraikitze lurren ordenantzetako planoak agertzen dena aplikatuz.

3. Finkatu gabeko alde pribatueta lurretan, gehienbat, ez da hirigintzako aprobetxamendurik erabili eta ez da urbanizazioa osatu. Horren ondorioz, jabe bakarrekoak direnean izan ezik, burutzapenuneetan sartzen dira burutzapena kudeatzeko, kargak eta etekinak berdintasunez banatzen direla ziurtatzeko, urbanizazio osoa egiteko eta herri zuzkidurako lurak herri jabarikoak izatera igarotzeko.

4. Finkatutako aldeen multzoa estatuko 6/1998 Legearen 14. artikuluan ezarritako urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruari dagokio.

5. Finkatu gabeko aldeen multzoa estatuko 6/1998 Legearen 14. artikuluan ezarritako finkatu gabeko hiri lurzoruari dagokio.

1.3.27. artikulua.—Hiri lurzoruko egoitzalde pribatuak. Erabileren eta antolamendu eta esleitutako eraikuntza moten baldintzak

1. Hiri lurzoruko egoitzalde pribatuak dira erabileren nagusitza etxebizitza dutenak.

2. Antolamendu motaren eta alde bakoitzari esleitu zaion eraikigarritasuna gauzatzeko eraikin motaren arabera, hiri lurzoruko egoitzalde pribatuen multzoak ondoko azpimultzo hauek ditu:

— Eraikuntzako egoitzaldeak normalean Kalearte itxietan; horien antolamendua bideen lerrokadurari jarraituz egiten da eta erabileren nagusia etxebizitza kolektiboa da (M.C.).

— Eraikuntza irekiko egoitzaldeak; horien antolamendu-mota bolumetria zehatzari dagokio, eta eraikuntza malguagoak ematen ditu. Erabileren nagusia etxebizitza kolektiboa da (E.A.).

— Alde zahar historikoa; horren antolamendua kaleko lerrokaduraren arabera da. Erdi Aroko lursail estuak ditu eta erabileren nagusia etxebizitza kolektiboa da (C.H.).

— Arrabaleko egoitzaldeak. Halaber, antolamendua kaleko lerrokaduraren arabera da; atzealde eraikigarriak eta atzeko ortuak dituzte. Integragarria Kurutzia garaia da, eta hondar batzuk Intxaurrondon, Pinondon eta Ezkurdi gelditzen dira (A).

— Ilarako etxebizitzaren egoitzaldeak (R.H.), normalean kaleko lerrokadurarekin eutsita, eta horren erabileren eskusiboa ilarako etxebizitza batuari eta horren osagarriei dagokie.

— Familiako etxebizitza bakartuko aldeak, (R.A.) familia bateko eta familia biko etxebizitzekin; gehienez 4 etxebizitza izan daitezke lur-zati bakoitzeko.

1.3.28. artikulua.—Hiri lurzoruko ekipamenduko alde pribatuak

1. Hiri lurzoruko ekipamenduko alde pribatuak erkidegoko ekipamenduko taldeetako baten erabileren nagusia duten aldeei deritze.

2. Hauexek dira hezkuntzako ekipamenduko alde pribatuak:

- Maristen San Jose ikastetxea.
- Nevers ikastetxea.
- Kurutziaga ikastola.
- Santa Susana ikastetxea.
- Jesuiten ikastetxea.
- San Frantzisko ikastetxea.
- Ibaizabal ikastola.

3. Hauexek dira erlijio ekipamenduko alde pribatuak:

- Uribarriko Andra Mari eliza.
- Santa Ana eliza.

2. En las zonas privadas consolidadas debido a su elevado grado de consolidación por la edificación y la urbanización, así como de la estructura parcelaria existente, no se delimitan unidades de ejecución desde la documentación de las Normas Subsidiarias, por estimar, en principio, que no es preciso realizar el reparto de cargas y beneficios. En consecuencia los propietarios del suelo situado en ellas pueden obtener licencia directa para construir la edificabilidad otorgada mediante la aplicación de la ordenanza grafiada sobre sus terrenos.

3. Las zonas privadas no consolidadas, son zonas cuyos terrenos, mayoritariamente, no han ejercido el aprovechamiento urbanístico ni tienen completada su urbanización y en consecuencia, salvo que sean de un solo propietario, se incluyen en unidades de ejecución para gestionar su ejecución, asegurar un equitativo reparto de cargas y beneficios, su completa urbanización y el paso a dominio público de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

4. El conjunto de las zonas consolidadas constituye el suelo urbano consolidado por la urbanización establecido en el artículo 14 de la Ley estatal 6/1998.

5. El conjunto de las zonas no consolidadas constituye el suelo urbano no consolidado establecido por la Ley estatal 6/1998 en su artículo 14.

Artículo 1.3.27.—Zonas privadas residenciales en suelo urbano. Condicionantes de uso y de tipos de ordenación y edificatorios asignados

1. Se definen como zonas privadas residenciales de suelo urbano, aquellas en las que el uso predominante es el de vivienda.

2. En función del tipo de ordenación y del tipo edificatorio que materializa la edificabilidad asignada a cada zona, la familia de las zonas privadas residenciales del suelo urbano se subdivide en las siguientes subfamilias:

— Zonas residenciales de edificación en manzana normalmente cerrada, cuya ordenación se realiza siguiendo la alineación de los viales, y cuyo uso predominante es la vivienda colectiva (M.C.).

— Zonas residenciales de edificación abierta, cuyo tipo de ordenación responde a la volumetría específica, dando lugar a edificaciones más flexibles, y cuyo uso predominante es la vivienda colectiva. (E.A.)

— Zona del Casco Histórico, cuyo tipo de ordenación es por alineación de calle, con un parcelario estrecho de origen medieval, y uso predominante la vivienda colectiva (C.H.).

— Zona residencial de arrabal. Así mismo, la ordenación es por alineación de calle, con fondos edificables dispares y huerto trasero. El de mayor interés es el arrabal de Kurutzia, quedando restos en Intxaurrondo, Pinondo y Ezkurdi (A).

— Zonas residenciales de vivienda en hilera (R.H.), normalmente apoyada en alineación de calle y con uso exclusivo de vivienda agrupada en hilera y sus complementarios.

— Zonas residenciales de vivienda familiar aislada (R.A.), con tipologías uni o bifamiliar, admitiéndose como máximo hasta cuatro viviendas por parcela.

Artículo 1.3.28.—Zonas privadas de equipamiento en suelo urbano

1. Se definen como zonas privadas de equipamiento en suelo urbano, aquellas en las que el uso predominante es alguno de los grupos de equipamiento comunitario.

2. Las zonas privadas de equipamiento educativo (E.E.) son:

- Colegio San José de los Hnos. Maristas.
- Colegio de Nevers.
- Ikastola Kurutzia.
- Colegio Santa Susana.
- Colegio PP. Jesuitas.
- Colegio San Francisco.
- Ikastola Ibaizabal.

3. Las zonas privadas de equipamiento religioso (E.R.) son:

- Iglesia de Andra Mari de Uribarri.
- Iglesia de Santa Ana.

- c) San Roke ermita.
- d) San Fausto eliza.
- e) Salestarren komentua.
- f) San Frantzisko komentua.
- g) Karmeldarren komentua.
- h) Klaratarren komentua.

4. Hauexek dira ostalaritzako ekipamenduko alde pribatuak:

- a) Kurutziaga hotela.
- b) Gran Hotel Durango.

5. Araubide berak eraenduko ditu erkidego ekipamenduko sistema orokorrak eta ekipamenduko alde pribatuak, hirigintzako parametroen ondorioetarako. Arautegi honen 2.12.2. artikulua.

1.3.29. artikulua.—Zerbitzuetako alde pribatuak

1. Erabilera nagusia merkataritzakoa edo zerbitzuetakoa duten aldeak dira, eta horietako eraikuntzek normalean ez dituzte gainditzen sestra gaineko bi solairu.

2. Hauexek dira zerbitzuetako lurren alde pribatuak:

- Iparzabalarra.
- Zabalarako Maxia.
- Sasikoa eraikina.
- Montorreta I TS-3 sektorea.
- Santa Susana eraikina.

1.3.30. artikulua.—Industriako alde pribatuak

1. Hiri lurzoruko industriako alde pribatuei deritze hiriko industria gisa sailkatzen diren eta industriako enpresa bakarra duten aldeak.

2. Hauexek dira hiri lurzoruko industriako alde pribatu finak:

- a) San Rokeko Fumbarri fundizioa.
- b) Tabirako Fundifes fundizioa.
- c) Zeharmendietako antzinako DYE.
- d) Larrasoloetako Oñate anaien fabrika.
- e) Tabirako San Antonio fundizioak (FUNSAN).
- f) Montorretako Ona Electroerosión.
- g) Montorretako Laminación y Derivados enpresa.
- h) Montorretako Bizkarra y Rebabados Artia-Atxondo enpresa.

1.3.31. artikulua.—Lurzoru urbanizagarriko alde pribatuak

1. Lurzoru urbanizagarritzat sailka daitezkeen lur guztiak hiru multzotan bereiz daitezke:

- Burutzen ari den lurzoru urbanizagarria.
- Proiektua duen lurzoru urbanizagarria.

2. Ondorengo hauek osatzen dute aurreko arau subsidiarioen hiriko lurzoru urbanizagarria, plan partziala tramitatu eta onetsita duena:

— Egoitzako RS-5 Santikurutz Sektorea. Behin betiko onespenera ekainaren 8ko 383/2001 F.A.n Urbanizatuta. Eraikitze bidean.

— BOEetako Fauste Bekoa Sektorea. Behin betiko onespenera 536/1999 F.A.n. Guztiz eraikita dago.

— Industriako Eguzkitza II Sektorea. Behin betiko onespenera 97/1995 F.A.n. Egin barik.

3. Hauexek izan daitezke proiektuko hiri lurzoruak, erabilera nagusiaren arabera:

- Egoitzakoa.
- a) Faustegoiena.
- b) Eguzkitza goiena.
- Industriakoa.
- a) Eguzkitza III sektorea.

1.3.32. artikulua.—Lurzoru urbanizaezineko alde pribatuak

1. Lurzoru urbanizaezineko alde pribatuen definizio grafikoa lurzoru urbanizaezineko aldeztaketa-planoetan agertzen da.

2. Lurzoru urbanizaezineko alde pribatuak ondoko hauek dira:

- c) Ermita San Roke.
- d) Iglesia San Fausto.
- e) Convento de las Salesas.
- f) Convento de San Francisco.
- g) Convento de las Carmelitas.
- h) Convento de las Clarisas.

4. Las zonas privadas de equipamiento hostelero (E.H.) son:

- a) Hotel Kurutziaga.
- b) Gran Hotel Durango.

5. Las zonas privadas de equipamiento se regirán por el mismo régimen que los sistemas generales de equipo comunitario a efecto de los parámetros urbanísticos (artículo 2.12.2 de la presente Normativa).

Artículo 1.3.29.—Zonas privadas de terciario

1. Comprende las zonas de uso predominante comercial o de servicios, cuyas edificaciones no sobrepasan normalmente dos plantas sobre la rasante.

2. Las zonas privadas de suelo terciario son las siguientes:

- Iparzabalarra.
- Maxi en Zabalarra.
- Edificio Sasikoa.
- Sector TS-3 Montorreta I.
- Edificio Santa Susana.

Artículo 1.3.30.—Zonas privadas industriales

1. Se definen como zonas privadas industriales en suelo urbano, las calificadas como industria urbana, y que albergan una sola empresa industrial.

2. Las zonas privadas industriales consolidadas en suelo urbano son las siguientes:

- a) Fundación Fumbarri sita en San Roke.
- b) Fundación Fundifes en Tabira.
- c) Antigua DYE en Zeharmendieta.
- d) Hijos de Oñate en Larrasoloeta.
- e) Fundiciones San Antonio (FUNSAN) en Tabira.
- f) Ona Electroerosión en Montorreta.
- g) Laminación y Derivados en Montorreta.
- h) Bizkarra y Rebabados Artia-Atxondo en Montorreta.

Artículo 1.3.31.—Zonas privadas en suelo urbanizable

1. La totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbanizable, se divide en dos modalidades.

- Suelo urbanizable en ejecución.
- Suelo urbanizable proyectado.

2. El suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias anteriores que ha sido objeto de tramitación y aprobación del oportuno Plan Parcial, lo componen:

— Sector residencial RS-5 Santikurutz. Aprobación definitiva O.F. 383/2001, de 8 de junio. Urbanizado. En construcción.

— Sector VPO Fauste Bekoa. Aprobación definitiva O.F. 536/1999. Construido en su totalidad.

— Sector industrial Eguzkitza II. Aprobación definitiva O.F. 97/1995. Sin ejecutar.

3. El suelo urbanizable proyectado según su uso predominante puede ser:

- Residencial.
- a) Faustegoiena.
- b) Eguzkitza goiena.
- Industrial.
- a) Sector Eguzkitza III.

Artículo 1.3.32.—Zonas privadas en suelo no urbanizable

1. La definición gráfica de las zonas privadas de suelo no urbanizable figura en el plano de zonificación del suelo no urbanizable.

2. Las zonas privadas del suelo no urbanizable son las siguientes:

— Babes bereziko aldeak:

- Hirigintzako.
- Paisaietako.
- Urkiolako Parke Naturala.

— Ekoizpen aldeak.

- Basogintza.
- Komuna.

6. ATALA

EGON DAUDEN ERAIKINEN ETA ERABILEREN ARAUBIDEA

1.3.33. artikulua.—Eraikuntzaren eta egon dauden erabileren araubidea zehazten duten irizpide orokorrak

1. Arau subsidiario hauek onetsi baino lehenagoko eraikuntzaren eta egon dauden erabileren araubideak kontuan hartzen du eta garatu egiten du Lurzoruaren 76ko Legearen 60. artikuluan eta Lurzoruaren 92ko Legearen 137.5. artikuluan ezarritakoa.

2. Arau subsidiarioetan egon dauden eraikinei aplikatu beharreko araubidea xedatu da, proposaturiko antolamenduarekiko egokitzapen mailaren arabera.

3. Durangoko ondare historiko-arkitektonikoa babesteko eta artatzeko araubidea «Durangoko ondare historiko-arkitektonikoa babesteko arau zehatzak» deritzen kapituluaren agertzen da (II. Titulua. Arau zehatzak) eta, beraz, eraikuntzako gainerako elementuak eta eraikinak ere bai.

1.3.34. artikulua.—Antolamendutik kanpoko eraikinak

1. Lurzoruko 76ko Legearen 60. artikuluan ezarritakoa aplikatzeko, antolamendutik kanpoko eraikintzat hartzen dira:

a) Sistema orokorrak, gurpilezkoentzako edo oinezkoentzako bideak edo gune libreak atzematen dituzten eraikinak.

b) Herriaren erkidego ekipamenduetarako diren lurrak atzematen dituzten eraikinak, horien ezaugarriak eta zuzkidurako erabilerarenak bateraezinak badira.

c) Aurreko bi atalen barruan sartzen ez diren erabilerak edo eraikuntzak izan barik, arau subsidiarioetan —dokumentazio grafikoan— antolamendutik kanpora beren beregi ezarri diren erabilerak edo eraikuntzak, haiek dauden tokia argi eta garbi egokia ez delako edo eraikuntzak lehenbailehen bota behar direlako adituek hala iritzi.

d) Ingurumen, segurtasun eta osasungarritasunaren babesaren alorreko sistema orokorren xedapenekin bateraezinak diren eraikin edo instalazioak, harik eta adierazi diren erabilerak atzeman arte horien mentsak ezin badira neurri zuzentzaileen bidez zuzendu.

2. Antolamendutik kanpo dagoen eraikin baten kalifikazioak segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketarako baldintzak mantentzea eskartzeko beharrezkoak direnak gaintitzen dituzten eraikuntzako eskuhartzeak egiteko beharrezkoa den lizentzia ukatzea dakar. Halaber, ezinezkoa izango da, Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 60. artikuluan ezarri denarekin bat, azalera eraikia edo/eta desjabetzapearen balioa gehitzea ekarriko duen sendoketa obrarik egitea.

3. Aurrean adierazi dena gorabehera, eta salbuespenezko kasuetan, hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarrian dauden eraikinetan, artikuluko honen 1. zenbakiko a, b eta c idazatiekin bat antolamendutik kanpo badaude, sendoketarako obra partzialak edo ingurubarren araberrakoa haizu daitezke obra hori egin nahi denetik zenbatuko den hamabost urteko epean finka desjabetzeko edo errausteko aurreikuspenik ez badago.

4. Baldin eta antolamendutik kanpo sailkatu den eraikin batean horren atal bat edo eraikuntzako gorputzen bat bitarteko tekniko arruntak erabiliz antolamendutik kanpo sailkatuta dagoen atalarekiko bereizgarria balitz, antolamendutik kanpoko araubidetik at eta ordenantzatik kanpokoari lotuta utziko litzateke.

5. Proiektuan gurpilezkoentzako bideen sistema orokorreko aldean egoteagatik antolamendutik kanpoen multzoan sailkatu diren

— Zonas de especial protección:

- Urbanística.
- Paisajística.
- Parque Natural de Urkiola.

— Zonas de producción:

- Forestal.
- Común.

SECCIÓN 6.^a

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS EXISTENTES

Artículo 1.3.33.—Criterios generales que definen el régimen de la edificación y de los usos existentes

1. El régimen de la edificación y de los usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, tiene en cuenta y desarrolla lo establecido por la Ley del Suelo 76 en su artículo 60 y por el artículo 137.5 de la Ley del Suelo 92.

2. Las Normas Subsidiarias establecen el régimen aplicable a los edificios existentes de acuerdo con su grado de adecuación o disconformidad con la ordenación propuesta.

3. El régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Durango y en consecuencia de los edificios y demás elementos constructivos se contiene en el capítulo correspondiente de las «Normas específicas de protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Durango» del título II «Normas Específicas».

Artículo 1.3.34.—Edificios fuera de ordenación

1. A los efectos de aplicar lo indicado en el artículo 60 de la Ley del Suelo 76, se consideran calificados como edificios fuera de ordenación:

a) Los edificios que ocupan suelo destinado a sistema general o local tanto viario como peatonal o de espacios libres.

b) Los edificios que ocupan terrenos destinados a equipo comunitario público, y cuyas características fuesen incompatibles con dicho uso dotacional.

c) Los usos o edificaciones que sin estar comprendidos en las circunstancias de los dos apartados anteriores, las Normas Subsidiarias señalan —en su documentación gráfica—, expresamente como fuera de ordenación por ser claramente inadecuados al lugar que ocupan o por cualquier otra circunstancia que aconseje su demolición en el plazo lo más breve posible.

d) Los edificios o instalaciones que albergan usos incompatibles con las disposiciones generales vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras en tanto acojan los usos indicados.

2. La calificación de un edificio en situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las precisas para conseguir su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Tampoco se podrá conceder licencia para realizar obras de consolidación, y obras que supongan aumento de la superficie construida y/o incremento de su valor de expropiación, conforme a lo establecido por el artículo 60 de la Ley del Suelo 76.

3. No obstante lo indicado anteriormente y en casos excepcionales en los edificios calificados como fuera de ordenación, de acuerdo con los apartados a), b) y c) del número 1 de este artículo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretenda realizarla.

4. Cuando en un edificio calificado fuera de ordenación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al de fuera de ordenanza.

5. Los edificios que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un sistema general viario en pro-

eraikinak, baldin eta bidetasun azpiegitura egin ondoren bideen herri jaberitza eratzekeo desjabetu diren lurren barruan ez badaude, hala denean, eraikintzaren lerroari lotuta egoteagatik ordenantzari lotuta egotera igaroko da.

6. Artikulu honetan eraikinei buruz ezarri dena instalazioen kasuan ere aplika daiteke eta, oro har, eraikintza edota hirigintzako elementu mota guztietan.

1.3.35. artikulua.—*Ordenantzatik kanpoko eraikina*

Lerrokadurak, bolumenak, garaierak edo erabilerak honako arau subsidiario hauetan ezarri denaren aurka izan arren, plangintzan ezarri diren hiri sistemak burutzeko eta martxan jartzeko eragozpenik jartzen ez duten eraikin eta instalazioak dira eta, ondorioz, ez dira beren beregi «Antolamendutik Kanpo» dauden elementuak; horientzat beste kalifikazio bat irekiko da, «Ordenantzatik kanpo dauden elementuak», alegia, eta ez dira Lurzoruari buruzko Legearen 137.2. artikulua ezarri dituen mugen lotuta egongo, bai, ordea, ordeztu behar direnean arau subsidiarioen zehaztapenei lotuta.

«Ordenantzatik kanpoko» eraikinetan erabilera aldatu ahal izango da, baita berrikuntza obrak eta are zabalkuntzakoak ere egin, obra horiek haizuturik badaude eraikuntza kokatuta dagoen aldeari dagozkion arau eta ordenantzetan.

Eraikin horietan, ordeztan ez diren bitartean, debeku da jabetzaren zatiketa horizontal berririk egitea.

1.3.36. artikulua.—*Aurretik dauden eta antolamendutik edo ordenantzatik kanpoko eraikin gisa kalifikatuta ez dauden eraikinak*

1. AEAU subsidiario hauek indarrean jarri aurretik eraikita dauden eraikinetan, baldin eta antolamendutik kanpokoak edo ordenantzatik kanpokoak ez badira, baina erabat antolamendu xehekatuan ezarri denarekin bat ez badatoz, era guztietako eraikintzako eskuhartzeak egin daitezke, salbu eta berreraikintzak, horrelakotan antolamendu xehekatu berrian ezarriko dena bete beharko baitute.

2. Handitze-lanak baimendu egin daitezke, baldin eta eraikitako azalera handitu ahal bada eraikuntza dagoen lur-zatiaren aprobetxamendu errearen kopuruarekin eta kokapenarekin, edo, hala denean, sestra gaineko eta sestra peko eraikigarritasunak eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen baditu eta baldintza gogorrak egiten ez badira arau subsidiario hauetan ezarritako antolamenduari dagokionez.

1.3.37. artikulua.—*Egon dauden erabilerei aplikatu beharreko araubidea*

1. Arau subsidiario hauen 1.3.34. artikuluko 1. zk-ko a), b) eta c) ataletan ezarritakoa dela bide antolamendutik kanpoko eraikin gisa sailkaturiko eraikinetako erabilerak beren jardueran jarraitu ahal izango dute harik eta jarduerari utzi arte, betiere jarduerak kalifikatzeko arloko indarreko arautegia aplikatzeari kalterik egin barik. Galarazita dago erabilera aldatzea, salbu eta erabilera berria kalifikazio xehekatuan onartutakoen artean badago, bateragarritasun baldintzak betetzen baditu eta erabilera kentzeak edo lekuz aldatzeak aldatutako erabilerak baino kalte-ordain txikiagoa dakartela frogatzen bada.

2. Arau subsidiario hauen 1.3.34. artikulua 1. idazatiaren a, b eta c ataletan ezarri denarekin bat antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikinak, hiri lurzoruan edo urbanizagarrian badaude, debeku da jarduerarik gabeko lokaletan erabilera beririk ezartzea.

3. Ordenantzatik kanpoko kalifikazioa duten eta hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarriko eraikinetan haizu da jardueren mantentimendua jarduera eten arte; hori guztia jardueren alorrean indarrean dagoen araudia aplikatzea gorabehera da. Halaber, zilegi da erabilera aldatetako egitea eta lokal hutsetan erabilera berriak jartzea, kalifikazio xehekatuan onetsita badaude eta erabileren bateragarritasun baldintzak betetzen badituzte.

4. Antolamendutik eta ordenantzatik kanpoko eraikin gisa kalifikatu diren artean ez dauden eraikinetan baimenduta dago egon dauden erabilerei eustea harik eta jarduerari utzi artean, jardue-

yecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizada la infraestructura viaria no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público viario, pudiendo pasar, en su caso, a la situación de fuera de ordenanza por afección de la línea de edificación.

6. Lo indicado en este artículo con relación a los edificios es aplicable de igual forma a las instalaciones y a cualquier otro tipo de construcción y elemento de urbanización.

Artículo 1.3.35.—*Edificio fuera de ordenanza*

Aquellos edificios o instalaciones que, aun contando con alineaciones, volúmenes, alturas o usos contrarios a los señalados por las presentes Normas Subsidiarias, no impiden la ejecución y funcionamiento de los sistemas urbanos previstos en el planeamiento, y por tanto no se encuentren conceptuados expresamente como «elemento fuera de ordenación» en los planos de Normativa se considerarán simplemente como «elementos fuera de ordenanza», no quedando sujetos a las limitaciones del artículo 137.2 de la Ley del Suelo, debiendo ajustarse a las determinaciones de las Normas Subsidiarias en el momento de su sustitución.

En los «edificios fuera de ordenanza» podrán efectuarse cambios de uso, obras de modificación e incluso de ampliación, siempre que estén autorizadas por las Normas y Ordenanzas correspondientes de la zona en que radica la construcción.

En estos edificios, en tanto no sean sustituidos, queda prohibida toda nueva división horizontal de la propiedad.

Artículo 1.3.36.—*Edificios preexistentes y no calificados como fuera de ordenación o fuera de ordenanza*

1. Los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias y que no estén calificados ni como fuera de ordenación ni como fuera de ordenanza, pero que no se ajusten en su totalidad a lo establecido por el planeamiento, podrán ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas, salvo las de reedificación, en cuyo caso deberán ajustarse, si ello es posible, a la nueva ordenación pormenorizada.

2. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas, siempre que esté posibilitada la ampliación de su superficie construida por la cuantía y ubicación del aprovechamiento real situado en la parcela que sustenta la edificación, o, en su caso, si la edificabilidad sobre y bajo rasante cumple el resto de las determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la ordenación establecida en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 1.3.37.—*Régimen aplicable a los usos existentes*

1. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación en virtud de lo establecido en los apartados a), b) y c) del número 1 del artículo 1.3.34 de estas Normas Urbanísticas, podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de ésta, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de calificación de actividades. Queda prohibido el cambio de uso salvo que el nuevo uso esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido.

2. En los edificios calificados como fuera de ordenación en virtud de lo establecido en los apartados a), b) y c) del número 1 del artículo 1.3.34 de estas Normas urbanísticas, no se autoriza la implantación de nuevos usos en locales sin actividad.

3. En los edificios calificados como fuera de ordenanza se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de usos.

4. En los edificios que no se comprenden ni en los calificados en situación de fuera de ordenación ni en los de fuera de ordenanza, se autoriza el mantenimiento de los usos existentes hasta

ren arloko indarreko arautegiari kalterik egin barik. Kalifikazio orokorrek edo, hala denean, kalifikazio xehekatuak baimendutako erabilaren artean dagoen edozein erabilera ezar dezake, betiere bateragarritasunari buruz ezarritako baldintzak betetzen baditu.

5. Artikulu honen ondorioetarako jarduerari utzi zaiola uler-tuko da jarduerari baxa ematen zaionean zerga-lizentzian sei hila-betez baino denbora luzeagoz, edo lizentzia iraungiteko espedientea tramitatzen denean.

6. Ez da jardueraren etentzat joko, artikulu honen ondoree-tarako, enpresen titulartasunaren eskualdaketak, jarduera, egitura materiala eta langileriarena mantentzen badira.

1.3.38. artikulua.—*Artatu beharraren edukia*

1. Eraikin, urbanizazio, instalazio, hiri altzarien elementu eta publizitateko euskarrien jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainketa egoera onean artatu beharko dituzte, betiere Lurzoruari buruzko 92ko Legearen 245.1. eta artikuluan ezarri denarekin bat. Artapenaren alorreko betebeharrak ondoko hauek dira:

a) Jabetzaren segurtasuna, osasungarritasuna eta herri apainketaren baldintzen nariadura saihesteko lan eta obra horie-tan, beti, eraikinen zerbitzu eta elementuen erabilera eta jardun-bide egokia bermatzeko baldintzak sartuko dira, baita elementu edo instalazio horien elementuen ohiko birjarpenak ere.

b) Egun higiezinak duen balioa ehuneko berrogeita hamarrean (%50) gainditu ez eta eraikina edo instalazioa lehen zeuden segurtasun eta osasungarritasun baldintzetara itzultzeko diren obrak, horretarako egonkortasuna ukitzen duten edota erabilerarako oinarritzko baldintzak mantentzeko balio duten elementu kaltetuak konponduz edo finkatuz. Herri erabilerako arrazoiak edo higiezinaren artapena aholkatzen duten gizarte-intereseak badaude, udalak konponketaren kostuaren gaindikin hori ordain dezake.

2. Jabetzari lotuta dagoen artapen edo/eta konpontzeko bete-beharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian eza-rrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

3. Urbanizazioen kasuan betebeharra ondokoa hauena izango da.

a) Erakunde sustatzailearena, baldin eta urbanizazioa ez bada behin-behinean jaso.

b) Artapenerako hirigintzako erakundearena, baldin eta horrelakorik badago.

c) Titularrarena, gainerako kasu guztietan.

1.3.39. artikulua.—*Segurtasun, osasungarritasun eta apain-durako gutxieneko baldintzak*

1. Artapen betebeharrak betetzearen ondoreetarako eta, horren ezean, burutzapen aginduak ematea bidezkoztearen ondo-reetarako, segurtasun, osasungarritasun eta herri apainketako gut-xienerako baldintza hauek beteko dira:

a) Orubeak: itxita egongo dira; hesi horiek elementu zorrotz, zulakor edo pertsona eta animaliei min egiteko antzekorik gabe buru-tuko diea.

Istripuak eragiteko moduko putzu eta goibeheak babestu edo seinalizatu egin beharko dira. Orubeak garbi mantenduko dira eta, horien gainean, banaketa eta hornikuntza sareekiko eta aplikaga-riak izan daitezkeen gainerakoekiko zortasunak beteko dira.

b) Urbanizazioak: Lur-zati bakoitzaren jabea arduratuko da bere lur-zatian zerbitzu-sareetako hartuneak funtzionatzeko modu egokian egon daitezen. Jabedun urbanizazioetan, galtzadak, espaloiak, banaketa- eta zerbitzu-sareak, argia, eta urbanizazioa osatzen duten gainerako elementuak jabeen kontura artatuko dira.

c) Eraikuntzak: Eraikuntzen irtenuneak eta gainaldeak beti urarekiko iragazkaitz mantenduko dira, haien egitura suaren aurka babesturik egongo da eta erorketen aurkako babes-elementuak ere egoera onean edukiko dira. Egituraren elementuak eraikinari eus-teko eginkizuna beteko dutela ziurtatzeko eran artatuko dira, hor-

que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades. También se per-mite la implantación de cualquier uso que esté dentro de los auto-rizados por la calificación global o, en su caso, pormenorizada y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

5. Se considerará cese de actividad a los efectos de este artículo, cuando la actividad sea dada de baja en licencia fiscal por un período superior a seis meses o se haya tramitado expediente de caducidad de licencia.

6. No se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas, siem-pre que se mantenga la actividad y la estructura material y personal.

Artículo 1.3.38.—*Contenido del deber de conservación*

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terre-nos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publi-citarios, deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salu-bridad y ornato, con arreglo a lo estipulado en el artículo 245.1 de la Ley del Suelo 92. Se consideran contenidos en el deber de conser-vación:

a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los ele-mentos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público restaurando o consolidando los elementos daña-dos que les afecten o que dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda el 50 por ciento del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subven-cionar el exceso de coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la pro-piedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendata-rios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación será:

a) Sobre la entidad promotora, si la urbanización no ha sido recibida provisionalmente.

b) Sobre la entidad urbanística de conservación, cuando ésta exista.

c) Sobre su titular, en los demás casos.

Artículo 1.3.39.—*Condiciones mínimas de seguridad, salu-bridad y ornato público*

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de las órdenes de ejecución, se entien-den por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a) Solares: deberán estar vallados mediante cercas caren-tes de elementos punzantes, cortantes u otros que pueda causar daño a personas o animales.

Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes. Los solares se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distri-bución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b) Urbanizaciones: el propietario de cada parcela es respon-sable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones particula-res, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c) Construcciones: deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de estruc-tura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corro-

tzikaduratik, agente erasotzaileetatik eta zimentuak honda ditza-
keten jarioetatik babesturik.

Fatxaden azaleko materialak, estaldurak eta itxiturak pertsona
eta ondasunei kalte egiteko arriskurik gabeko egoeran eduki
behar dira.

Zerbitzu-sareak eta osasun instalazioak egoera onean edu-
kiko dira, aireztapen eta argiztapen egokia dutela, euren xederako
eta erabilerarako gai direla bermatzeko. Bai eraikinean bai inguruko
gune libreetan, jendearentzat gaixotasun edo arrisku iturri izan dai-
tezkeen intsektu, bizkarroi, karraskari eta kaleko animaliarik ez ego-
teko behar besteko garbitasuna egongo da. Ke eta partikulen emi-
sioa gutxitu eta kontrolatzeko elementuak funtzionatzeko egoera
onean edukiko dira. Eraikinen fatxada behar den moduan artatu behar
da, estaldurako materialak garbituz, margotuz, konponduz edo
aldatuz.

2. Aurreko atalean adierazi diren baldintzak karteiei eta insta-
lazioei ere aplikatuko zaizkie, kasuan kasuko ezaugarrien arabera.

IV. KAPITULUA

PLANEAMENDUAREN BETEARAZPENA

1. ATALA

PLANGINTZAREN ONESPENAREN ONDOREAK

1.4.1. artikulua.—*Plangintzaren onespeneren ondoreak*

1. Durangoko ara subsidiarioak onetsi ondoren eta indarrean
jarri eta gero, udal mugartean Lurzoruari buruzko 76ko Legearen
I. tituluko III. kapituluaren 55. artikulutik 69.era artekoan, biak barne,
ezarri diren ondoreak aplikatuko dira, betiere hirigintzako arau haue-
tan ezarri diren ñabardurak kontuan hartuta.

2. Aipatu diren ondore horiek betearazpidetza, herri erabilerako
adierazpen, publikotasun, nahitaezkotasun eta arau subsidiarioe-
tan bildu den edukiaren informazioa emateko beharrezana izango
dira, eta baita behin-behineko erabilerak eta obreei eta egon dau-
den eraikinen ararubideari buruzko informazioa ere.

1.4.2. artikulua.—*Arau subsidiario hauen zehaztapen bete- beharra. Erabileren eta behin-behineko obren arabidea*

1. Arau subsidiarioen zehaztapenen multzoa betetzearen nahi-
taezkotasunak Lurzoruari buruzko 76ko Legearen artikuluan adie-
razita dauden mugak sortzen ditu eta hala norbanakoek nola admi-
nistrazioak bete beharko dituzte.

2. Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 58. artikuluan ezarri
denarekin bat, Durangoko Udalak baimendu ahal izango ditu behin-
behinekoak izan eta arautegi honetan sartuta ez dauden erabilerak
edo obrak, salbuespen gisa, baldin eta jarraian adieraziko diren tram-
itazio-beharkizun guzti-guztiak betetzen badira. Aurretiaz Bizkaiko
Foru Aldundiaren eskumeneko erakundeak aldeko txostena eman
beharko du.

3. Arau subsidiario hauek araupetu gabeko erabilerak eta
obrak baimendu ahal izan daitezken, hurrengo beharkizun hauek bete
behar dira:

a) Lizentziaren eskatzaileak eratzko behin-behineko lizentzia
eskatua izan behar du.

b) Behin-behineko izaera eta xedea izan beharko ditu delako
erabilerak edo obrak horrek, edo, batera baimenduak izanez gero, biek
(erabilerak eta obrak). Erabilerari dagokionez, frogatu beharko da aldi
baterako eta behin-behineko erabilerak dela, eta berez, xedea dela-
eta, ez duela irauteko asmorik, eta beren beregi adierazi beharko
da erabilerak luzean jota noiz arte iraungo duen jardunean. Pro-
posatu diren lurretan erabilerak kokatzeko beharra bidezkotu egin
beharko da, horretarako horrela ahokatzan duten udaleriaren hiri-
gintzako ingurabarren arabera eta ez lizentziarik ez duen egintza
baten legeztapenaren ikuspegitik.

c) Obrek, artikuluko honetan zehaztu den moduan baimenduak
izan ahal daitezken, beren eraikuntza-ezaugarrietan behin-behine-
kotasun baldintza zehatzak bete beharko dituzte. Ondore horietara-
rako, ez dira halakotzat hartuko eraikuntza klasikoko obrak, hormigoi

sión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan
lesionar las cimentaciones.

Deberán conservarse los materiales de revestimiento de
fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo
a las personas y a los bienes.

Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, ins-
talaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de
modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén desti-
nadas así como su régimen de utilización. Se mantendrán tanto el
edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite
peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento
los elementos de reducción y control de emisiones de humos y par-
tículas. La fachada de las construcciones deberá mantenerse ade-
centada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus
materiales de revestimiento.

2. Las condiciones señaladas serán también de aplicación
a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

CAPITULO IV

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1.ª

EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.4.1.—*Efectos de la aprobación del Planeamiento*

1. Una vez aprobadas las Normas Subsidiarias de Durango
y producida su entrada en vigor, son de aplicación en su término
municipal los efectos establecidos en el capítulo III del título I de
la Ley del Suelo 76, artículos 55 a 69, ambos incluidos, de acuerdo
con las matizaciones que se contienen en estas Normas Urbanísticas.

2. Los efectos citados se refieren a la ejecutividad, declara-
ción de utilidad pública, publicidad, obligatoriedad y deber de infor-
mación del contenido de las Normas Subsidiarias, así como del régi-
men de implantación y construcción de usos y obras provisionales
y del régimen de los usos y de los edificios existentes.

Artículo 1.4.2.—*Obligatoriedad de la observancia de las deter- minaciones de las presentes Normas Subsidiarias. Régimen de usos y obras provisionales*

1. La obligatoriedad de observancia del conjunto de las deter-
minaciones de las Normas Subsidiarias, comporta las limitaciones
que establece el artículo 57 de la Ley del Suelo 76, quedando obli-
gados a su cumplimiento tanto los particulares como la Adminis-
tración.

2. De conformidad con el artículo 58 de la Ley del Suelo 76,
con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada
uno de los requisitos de tramitación que se indican, el Ayuntamiento
de Durango, previo informe favorable del órgano competente de la
Diputación Foral de Bizkaia, podrá autorizar usos u obras de carác-
ter provisional, no previstas en la presente Normativa, con el cum-
plimiento de lo indicado a continuación.

3. Para que se pueda autorizar usos u obras no permitidas
por las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, debe-
rán concurrir los siguientes requisitos:

a) Que haya sido formalmente solicitada la autorización como
licencia a título de precario por el petitionerario.

b) Que el uso u obra y en el caso de que se autoricen los
dos, uso y obra, con el carácter la obra de contener el uso, debe-
rán tener naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se
deberá justificar que su carácter es temporal y provisional y que
no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una voca-
ción de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal
máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación
de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en fun-
ción de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo acon-
sejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto
sin licencia.

c) Las obras, para poder ser autorizadas conforme a lo indi-
cado en este artículo, serán obras cuyas características constructivas
han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto
no se admitirán como tales las obras de construcción clásica, de

armatuzko zein fabrikazko egiturak eta fabrikazko gainalde eta fabrikako itxidurak dituztenak. Horien ordezkari honako ezaugarri hauek eskatuko dira: metalezko egitura, panel desmontagarriez osatutako itxidurak, eta gainalde arinak, plakez zein egitura puzgarriez eginak, edo lonazko gainaldeak.

d) Erabilera edo obrek ez dute inoiz ere eragotziko plangintzaren betearazpena eta ez diote kalterik egingo paisaiak behar duen babesari, arautegi honetan adierazten den moduan, ez eta komunikazio bideek behar duten babesari ere. Hori dela eta, ezin onartu izango dira 2,5 metrotik gorako lurrerauzketak eragiten dituzten obrak, ez eta aipatutako neurri hori gainditzen duten eustormak erakitzea eragiten duten obrak ere.

4. Obrak behin-behinean burutzeko edo erabilerak behin-behinean ezartzeko lizentziaren tramitazioa eta emakidaren prozedurak honako araudi honetan ezarri diren gainerako obra eta erabilera guztietarako ezarri direnak izango dira, beti ere jarraian adieraziko diren osagarri zehatz hauekin:

a) Bizkaiko Foru Aldundiaren eskumeneko erakundeari txostenaren eskabidea egiten zaionean, eskabideari Udalaren aurre-itzazko txosten tekniko eta juridikoa erantsi beharko zaio, eta txosten horretan beren beregi aztertuko dira aurreko artikuluan azaldutakoak eta eskumenak dituen udal organoarenak. Adierazi diren txosten horiek aurreko ataletan definitu diren beharkizunen arabera arrazoitu beharko dira.

b) Bizkaiko Foru Aldundiaren eskumeneko erakundeak txostena eman eta gero, txostena aldekoa bada, Udalak eman ahal izango du egoki den eraikuntza edo instalazio lizentzia.

5. Aurreko ataletan araupetu den baimena behin-behinean emango da, aldirik luzeen gisa ezarriko den epe jakin baterako. Erabilera edo obrak bertan behera utzi edo errautsi egin beharko dira, kalteordaina jasotzeko eskubiderik gabe, baimena eman duen Administrazioak baimen hori ezeztatzea erabakitzen badu, nahiz eta lehenago ezarritako epea amaituta ez egon. Epe hori izango da denbora luzeena, beren beregi luzatzen ez bada, behintzat, eta luzapen hori ere mugatua izango da.

6. Herri agiria formalizatzearen eta hori erregistroan sartzearen gastuak, adibidez, behin-behineko lizentzia, baimenduaren pentzutan izango dira. Ezinezkoa da obrarik edo erabilerarik hastea aurrez, Jabetza Erregistroan erasota egongo den herri agiriaren bidez, baimenaren egilespenik, horren izaera, lizentziaren zehaztapenagatik kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik-eza, uzketak eta erabileren edo/eta obren uzte eta errauspenagaitik kalte-ordainik eza eraso ez bada.

2. ATALA

PLANGINTZAREN BURUTZAPENA LURZORU MOTA GUZTIAN

1.4.3. artikulua.—*Hiri lurzoru urbanizagarriaren plangintzaren burutzapena. Definizioa*

1. Lurzoruari buruzko Legerian ezarri denarekin bat etorriz, plangintzaren burutzapena ukitutako jabeen artean onurak eta kargak era orekatuan banatzea bideratzen duten eragiketa juridikoak eta materialak egitea da; halaber, burutzapena da herri zuzkideretarako diren lurragi lagatzeko betebeharra betetzea eta Administrazioari dagokion aprobetxamendua duten horiek ezartzea.

2. Plangintzaren burutzapenaren oinarritzko eragiketa juridikoak ondoko hauek dira: hirigintzako proiektuak tramitatzea eta onestea, burutzapenuneak zehaztea, horietariko bakoitzean aplikagarria den jarduketara sistema hautatzea, jarduketa sistema eta urbanizazio proiektu bakoitzaren zama eta onurak banatzeko espedienteak tramitatzea eta onestea eta honako hirigintzako araudi honetan ezarri diren eraikuntza ekintzak eta lurzoruen erabilerak burutzeko behar diren baimenak eta lizentziak.

3. Arestian adierazi diren eragiketa materialak sistema orokor, toki sistema eta plangintzan baimendu diren lokal, eraikin, instalazio eta gainerakoetan egiten diren obrak burutzean datza.

estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d) Los usos u obras, no dificultarán en ningún caso, la ejecución del Planeamiento y no supondrán un atentado a la debida protección del paisaje, ni a la protección debida a las vías de comunicación y al dominio público hidráulico, no pudiéndose admitir obras que originen desmontes de tierras superiores a 2,5 metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

4. El procedimiento para la tramitación y concesión de licencia para la ejecución de las obras y/o implantación de usos con carácter provisional, será el mismo que para las demás obras y usos indicado en la presente Normativa, con el complemento previo y específico de lo indicado a continuación:

a) A la petición de informe al órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, se deberá acompañar informe previo, técnico y jurídico, municipal, versando específicamente sobre lo indicado en el presente artículo e informe del órgano municipal en el que residan sus competencias. Todos los informes deberán razonarse en función de los requisitos definidos en los apartados anteriores.

b) Con posterioridad al informe del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, si éste es favorable, el Ayuntamiento podrá extender la oportuna licencia de obras de edificación o instalación.

5. La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo; los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aun con anterioridad al plazo indicado, el cual será plazo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido.

6. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado. No podrán iniciarse las obras ni implantarse los usos sin formalizar previamente en documento público que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras.

SECCIÓN 2.^a

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LAS DIVERSAS CLASES DE SUELO

Artículo 1.4.3.—*Ejecución del Planeamiento en suelo urbano y urbanizable. Definición*

1. De conformidad con lo establecido en la legislación del suelo, la ejecución del Planeamiento consiste en la realización de las operaciones jurídicas y materiales que posibilitan la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión totalmente urbanizados de los terrenos destinados a dotaciones públicas, además de la fijación de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.

2. Las operaciones jurídicas de la ejecución del Planeamiento, son la tramitación y aprobación de la delimitación de las unidades de ejecución, la elección del sistema de actuación aplicable a cada una de ellas, la tramitación y aprobación de los expedientes de reparto de cargas y beneficios propios de cada sistema de actuación y de los proyectos de urbanización así como las autorizaciones y licencias precisas para ejecutar los actos de construcción y usos del suelo establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las operaciones materiales anteriormente indicadas consisten en la ejecución de las obras que materializan los sistemas generales, los sistemas locales y los edificios, instalaciones y demás obras permitidas por el Planeamiento.

1.4.4. artikulua.—Plangintza kudeatzeko esparruak

1. Finkatu gabeko hiri lurzoruan kargak eta etekinak banatzeko burutzapenuneak egingo direla ezarri da arau subsidiarioen dokumentazioan, salbu eta hutsik dagoen lurzorua jabe bakararena bada. Kasu horretan, prozesua erraztu egingo da, eta zuzeneko lizentziaren eta horren baldintzen bidez, plangintzak dakartzan kargak har ditzake bere gain jabeak.

2. Hiri lurzoruko alde pribatu finkatuetan, ez dira burutzapenuneak ezarri arau subsidiarioetan dokumentazioan.

3. Antolamendu xehekatua betetzeko beharrezko burutzapenuneen mugaketa izango dute lurzoru urbanizagarriko sektoreak garatzen dituzten plan partzialek.

4. Hori guztia gorabehera, burutzapenuneen eta jarduketa sistemen zehatzapenak ez dira arau subsidiario hauen berariazko lerrun hierarkiko zehaztapentzat jotzen. Horiek berriz ezartzeak edo aldarzteak Lurzoruari buruzko 76ko Legean ezarri diren ondoreak izango ditu.

1.4.5. artikulua.—Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko alde pribatuen burutzapenak. Jabeak beregana dezakeen aprobetxamendua

1. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko alde pribatuak bi modalitatetan banatzen dira: Alde pribatu finkatuak eta alde pribatu finkatugabeak.

2. Burutzapenuneen bidez egin behar da hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko finkatu gabeko alde pribatuen burutzapena, betiere jarduketa sistema egokia aplikatuz.

3. Hiri lurzoruko alde pribatu finkatuen burutzapena eraikitzeke lizentzien emakida zuzenen bidez egingo da; hori horrela da antolamendu xehekatuan toki sistemen azpialdeak atzemateko ekarri den lur-zatiaren lurren sail guztiak erabat urbanizatuta egingo den lagapena gorabehera —lizentzia eman aurrekoa edo lizentzia ematearen aldi berekoa—.

4. Lurzoruaren eta Balorazioei buruzko Araubidearen 6/1998 Legearekin bat etorritik, urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruko jabeek beharrezko urbanizazioa egingo dute hain pentzutari lur horiek orubetatzat har daitezkeen eta eraikuntzak egiteko baldin eta plangintzak hala ezarri dagoen esparruetan badaude, betiere plangintza horrekin bat etorritik.

5. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko finkatu gabeko alde pribatuetako lurretan haxe izango da jabeek eskuratu dezaketenen hirigintzako aprobetxamendua: burutzapenunearen batez-bes-teko aprobetxamenduaren %90 bider lurzoruen azalera.

6. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko burutzapenune sistemen aplikazioa bidezko birlursailkaketa, konpentsazio edo desjabetzapen proiektuaren tramitazioa eta onespeneren bidez egingo da, betiere jarduteko aukeratu den sistemarekin bat eta baita bidezko urbanizazio proiektuan ezarri denarekin bat ere.

7. Lizentzia zuzenaren bidez egingo diren hirigintzako jarduketak, honen aurreko 4. artikuluan ezarri denarekin bat, eraikintzako jarduketa isolatuak izango dira.

1.4.6. artikulua.—Lurzoru urbanizaezineko alde pribatuen burutzapena

Ez dago zuzkiduretarako eta hirigintzako aprobetxamendua edukitzeke lurren lagapenen kargen eta onuren eta betebeharren banaketarik eta, ondorioz, honako arau subsidiarioek ez dute lurzoru urbanizagarriko alde pribatuetarako kalifikazio orokorretan ezarri diren zehatzapenen burutzapena horietan haizu diren lurzoruaren erabilerrarako ekintzak burutzeko beharrezkoak diren bidezko lizentzia eta baimenen emakidara mugatuko da eta baita horiek gauzatzeko eraikinak eta gainerako obrak egitera ere eta, hala denean, lizen-

Artículo 1.4.4.—Ámbitos para la gestión del Planeamiento

1. En suelo urbano no consolidado se establecen, desde la documentación de estas Normas Subsidiarias, unidades de ejecución para el reparto de cargas y beneficios, salvo que el suelo vacante sea de un único propietario, en cuyo caso se simplifica el proceso, pudiendo, a través de una licencia directa y sus condicionados, asumir las cargas derivadas del Planeamiento.

2. En las zonas privadas consolidadas de suelo urbano, no se establecen unidades de ejecución desde la documentación de las Normas Subsidiarias.

3. En suelo urbanizable los planes parciales que desarrollen los sectores, contendrán la delimitación de las unidades de ejecución precisas para ejecutar su ordenación pormenorizada.

4. En cualquier caso la determinación de unidades de ejecución y del sistema de actuación, no se considera como determinaciones del rango jerárquico propio de las Normas Subsidiarias. Su establecimiento de nuevo o su modificación se realizará por el procedimiento establecido al efecto de la Ley del Suelo 76.

Artículo 1.4.5.—Ejecución de las zonas privadas en suelo urbano y urbanizable. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. Las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable se dividen en dos modalidades: zonas privadas consolidadas y zonas privadas no consolidadas.

2. La ejecución de las zonas privadas no consolidadas del suelo urbano y urbanizable se ha de realizar a través de unidades de ejecución y aplicando el sistema de actuación correspondiente.

3. La ejecución de las zonas privadas consolidadas de suelo urbano se realizará a través de concesión de licencia directa para edificar, sin perjuicio de la cesión, totalmente urbanizada —previa o simultánea a la concesión de la licencia—, de la totalidad de las superficies de los terrenos de la parcela aportada para la petición de licencia que estén definidas por la ordenación pormenorizada como destinadas a albergar subzonas de sistemas locales.

4. De acuerdo con la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el Planeamiento y de conformidad con el mismo.

5. En los terrenos incluidos en zonas privadas no consolidadas de suelo urbano y en suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución multiplicado por su superficie.

6. La aplicación del sistema de actuación a las unidades de ejecución del suelo urbano y urbanizable, se realizará a través de la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, de compensación o de expropiación, de acuerdo con el sistema de actuación elegido, así como del correspondiente proyecto de urbanización.

7. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en zonas consolidadas a través de licencia directa, de acuerdo con lo indicado en el número 4 anterior, se denominarán actuaciones edificatorias aisladas.

Artículo 1.4.6.—Ejecución de las zonas privadas sitas en suelo no urbanizable

Debido a la inexistencia de reparto de cargas y beneficios y deberes de cesión de terreno destinados a dotaciones y a acoger el aprovechamiento urbanístico, la ejecución de las determinaciones establecidas por la calificación global de las presentes Normas Subsidiarias en las zonas privadas del suelo no urbanizable, se limitará a la concesión de las oportunas licencias y autorizaciones precisas para ejecutar los actos de uso del suelo permitidos en ellas, así como a la realización de las edificaciones y demás obras que

tziak eskatu duenaren pentzutan izango diren herri zerbitzuen bidezko loturak betetzeari lotuta.

1.4.7. artikulua.—Sistema orokorren burutzapena

1. Arau subsidiario hauen zehaztapenetan definitu diren sistema orokorren burutzapena, kokatuta dagoen lurzoru mota gorabehera, Administrazioari dagokio, horrek jarduteko dituen erakunde bidez eta aplikatzen daitekeen legerian ezarrita dauden terminoetan erakunde zehatzei ematen zaizkien eskumenak eta norbanakoek burutzapen horretan izan dezaketen partaidetza gorabehera.

2. Erkidego ekipamenduaren sistema orokorreko burutzapena, horien eskumeneko arloetan, Durangoko Udalari dagokio; hori hala da ondore horietarako aipatu diren arlo horietan eskumen zehatzak dituzten administrazioengandik jaso ditzaketen laguntzak gorabehera.

3. Gune librean sistema orokorren burutzapena Durangoko Udalari dagokio, arlo horretan eskumenak dituzten Administrazioengandik ondore horietarako arlo horretan izan ditzakeen laguntzak gorabehera.

4. Bideen sistema orokorreko burutzapena Bizkaiko Foru Aldundiari dagokio, baldin eta foru errepideak badira, eta Durangoko Udalari dagokio, baldin eta udal bideak eta herri aparkalekuak badira; hori horrela da bideak burutzeko bi administrazio horien artean sina daitezkeen lankidetzak hitzarmenak gorabehera.

5. Instalazio, obra eta zerbitzu teknikoaren sistema orokorra eta sistema orokor hidraulikoaren biderakuntza eta babeserako obren burutzapena instalazio, obra eta zerbitzu bakoitzerako eskumena duten Administrazioen eskumena izango dira, hori guztia burutzapen horietarako administrazio horien artean sina daitezkeen lankidetzak hitzarmenak gorabehera.

1.4.8. artikulua.—Hiri lurzoruko burutzapenuneak

1. Karga eta etekinen banaketa egin duten edo/eta urbanizazioa burutu duten aurreko arau subsidiarioetako burutzapenuneek beren prozesua amaituko dute harik eta eraikinen ondare bihurtu arte, prozesuko oinarria izan zen plangintzarekin bat etorritik. Proiektuko eraikin guztietarako lizentzia eskuratu bada, kendu egingo dira burutzapenuneen zerrendatik. Bestela ez, baina burutzapenaren egoera agerrarazi beharko da.

2. Kargak eta etekinak banatzeko prozesua amaitu ez duten aurreko arau subsidiarioetako burutzapenuneak burutzapenune arrunt gisa sartuko dira arau subsidiarioen berrikusketa honetan.

3. Erabilera nagusiztat etxebizitzakoa duten hiri lurzoruko burutzapenuneen zerrenda, arau subsidiario hauen agirietan ezarri direnak eta mugaketa bidezko alde pribatuarenarekin bat datorrena, ondokoa da:

- 1) Burutzen ari den Askatasun Etorbidea burutzapenunea (UE-1).
- 2) Birjinoste burutzapenunea (UE-2).
- 3) Burutzen ari den Intxaurren Laubideta burutzapenunea (UE-3).
- 4) Odi-Bakar 4. burutzapenunea (UE-4).
- 5) Etxezurioste burutzapenunea (UE-5).
- 6) Trenbide burutzapenunea (UE-6).
- 7) Azoka Montevideo burutzapenunea (UE-7).
- 8) Intxaurren-Mañaria Erreka burutzapenunea (UE-8).
- 9) Urien-Intxaurren burutzapenunea (UE-9).
- 10) Larrasoloeta burutzapenunea (UE-10).
- 11) Burutzen ari den Ona-Larrasoloeta burutzapenunea (UE-11).
- 12) Burutzen ari den Laubideta burutzapenunea (UE-12).
- 13) Tabira-Gasteiz Bidea burutzapenunea (UE-13).
- 14) Okarantza burutzapenunea (UE-14).
- 15) Iparzabalarra burutzapenunea (UE-15).
- 16) Arripauseta burutzapenunea (UE-16).
- 17) Kabilduoste burutzapenunea (UE-17).

las materialicen, con el cumplimiento, en su caso, del condicionado de la licencia que establezca la debida conexión a los servicios públicos a cargo del solicitante de la licencia.

Artículo 1.4.7.—Ejecución de los sistemas generales

1. La ejecución de los diversos sistemas generales definidos en las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, con independencia de la clase de suelo en la que se sitúen, corresponde a la Administración en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos y de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos por la legislación aplicable.

2. La ejecución del sistema general del equipamiento comunitario, en materias de su competencia, corresponde al Ayuntamiento de Durango, sin perjuicio de las ayudas que pueda recibir, al efecto, de las Administraciones con competencia sectorial en las materias citadas.

3. La ejecución de las áreas del sistema general de espacios libres, corresponde al Ayuntamiento de Durango, sin perjuicio de las ayudas que pueda recibir, al efecto, de las Administraciones con competencia sectorial en la materia.

4. La ejecución del sistema general viario corresponde a la Diputación Foral de Bizkaia, cuando se trate de carreteras forales, y al Ayuntamiento de Durango, cuando se trate de caminos municipales y aparcamientos públicos, todo ello sin perjuicio de los convenios de colaboración que se puedan suscribir entre ambas Administraciones para su ejecución.

5. La ejecución del sistema general de instalaciones, obras y servicios técnicos, así como las obras de encauzamiento y protección del sistema general hidráulico, se ejecutarán por las Administraciones con competencia sobre cada tipo de instalación, obra y servicio, sin perjuicio de los convenios de colaboración que se puedan suscribir entre diferentes Administraciones para su ejecución.

Artículo 1.4.8.—Unidades de ejecución en suelo urbano

1. Las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores que han efectuado el reparto de cargas y beneficios, y/o ejecutado la urbanización, culminarán su proceso hasta la patrimonialización de los edificios con arreglo al planeamiento que le sirvió de base. Si han obtenido licencia para la totalidad de los edificios proyectados desaparecen de la relación de unidades de ejecución. En caso contrario no, aunque se ha constatar su estado de ejecución.

2. Las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores que no han culminado su proceso de reparto de cargas y beneficios, se incorporan como unidades de ejecución normales en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.

3. La relación de las unidades de ejecución en suelo urbano con uso predominante de vivienda, delimitadas en la documentación de estas Normas Subsidiarias y cuya delimitación coincide con la de la zona privada correspondiente, es la siguiente:

- 1) Unidad de ejecución Askatasun (UE-1). En ejecución.
- 2) Unidad de ejecución Birjinoste (UE-2).
- 3) Unidad de ejecución Intxaurren Laubideta (UE-3). En ejecución.
- 4) Unidad de ejecución número 4 Odi-Bakar (UE-4).
- 5) Unidad de ejecución Etxezurioste (UE-5).
- 6) Unidad de ejecución Trenbide (UE-6).
- 7) Unidad de ejecución Azoka Montevideo (UE-7).
- 8) Unidad de ejecución Intxaurren-Río Mañaria (UE-8).
- 9) Unidad de ejecución Urien-Intxaurren (UE-9).
- 10) Unidad de ejecución Larrasoloeta (UE-10).
- 11) Unidad de ejecución Ona-Larrasoloeta (UE-11). En ejecución.
- 12) Unidad de ejecución Laubideta (UE-12). En ejecución.
- 13) Unidad de ejecución Tabira-Gasteiz Bidea (UE-13).
- 14) Unidad de ejecución Okarantza (UE-14).
- 15) Unidad de ejecución Iparzabalarra (UE-15).
- 16) Unidad de ejecución Arripauseta (UE-16).
- 17) Unidad de ejecución Kabilduoste (UE-17).

- 18) Mikeldi burutzapenunea (UE-18).
19) Aramotz burutzapenunea (UE-19).

- 18) Unidad de ejecución Mikeldi (UE-18).
19) Unidad de ejecución Aramotz (UE-19).

4. Ondoko taulan jaso dira aurreko ataleko zerrendan agertzen diren burutzapenuneen eskaintza egoitzei dagokienez:

4. La oferta residencial en las unidades de ejecución relacionadas en el apartado anterior, se recoge en el cuadro siguiente:

Kopurua	Burutzapenunea	Hutsik dagoen azalera (m ²)	Dentsitatea (etxeb./ha)	Eraikigarritasuna		Etxebizitza kopurua guztira	Etxebizitza kopurua BOE
				Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera		
1	Askatasun	3.010	90	1,30	3.913,00	27	—
2	Birjinoste	18.554	70	0,82	15.214,00	130	39
3	Intxaurrondo Laubieta	10.243	46	0,55	—	Eraikita	
4	Odi-Bakar	18.138	106	1,25	22.672,50	192	58
5	Etxezurioste	34.011	8	0,20	6.802,00	27	—
6	Trenbide	2.265	125	1,80	4.077,00	28	—
7	Azoka-Montevideo	6.515	125	1,80	11.727,00	81	—
8	Intxaurrondo-Mañaria erreka	6.620	53	0,68	4.500,00	35	—
9	Urien-Intxaurrondo	12.405	46	0,55	6.822,00	57	—
10	Larrasoloeta	41.071	30	0,45	18.482,00	123	37
11	Ona-Larrasoloeta	994	70	0,90	2.397,80	20	—
12	Laubideta	3.260	40	0,44	—	13	—
13	Tabira-Gasteiz bidea	3.361	46	0,55	1.849,00	16	—
14	Okaranza	7.125	17	0,30	2.137,50	12	—
15	Iparzabalarra	17.651	78	0,82	14.474,00	138	76
16	Arripasueta	18.596	78	0,82	15.249,00	145	50
17	Kabilduoste	42.195	8	0,20	8.439,00	34	—
18	Mikeldi	14.546	110	1,40	20.364,00	160	48
19	Aramotz	9.756	107	1,33	12.971,00	104	52
Burutzapenuneetako eskaintza, guztira:1.342 etxebizitza							360

[illegible]

Ez da eskaintza moduan zenbatetsi UE-3 burutzapenunea, burutzeko bidean baita; hala ere, eraikitze bidean dira lur-zati guztiak.

3. ATALA

SISTEMETARAKO LURRAK LORTZEA
ETA KUDEATZEA**1.4.9. artikulua.—Toki sistemak izango diren lurrak eskuratzea**

1. Tokiko sistemak izango diren lurrak udalaren herri jabari-koak izatera igaroko dira nahitaezko eta doako lagapenaren bidez, 6/1998 Legearen 14 eta 15. artikuluetan ezarritakoarekin bat etor-ritz (indarreko hirigintzako legeria da).

2. Burutzapenuneetan, dohainezko lagapenak konpentsazio eta lankidetzaren sistemen bidez gauzatuko dira, hiri lurzoru finkatuko alde pribatuetako lizentzia zuzenen bidez alegia, horretarako erai-kitzeko lizentziaren emakidan ezarriko diren baldintzekin.

3. Arestian adierazi den horrekin bat, hiri lurzoruko lur-zati bat ez denean burutzapenunean edo jarduketa libre baten sartu, anto-lamendu xehekatuak toki sistemako azpialdetzat definitu duen aza-leraren zatia udal jabaritzara igaro beharko da, erabat urbanizatuta eta toki sistemen atal moduan, eta hori guztia dohainezko lagapenen bidez.

1.4.10. artikulua.—Tokiko sistemen kudeaketa

1. Sistema orokorreki hala dohainezko lagapenaren bidez nola desjabetzapena edo beste edozein prozeduraren bidez atxikita dau- den lurrak, horien jatorria gora-behera, udalaren jabaritzara igaroko dira eta horien zeharkako kudeaketarekin eskura daitezkeen sarrerak, herri jabaritzaren azaleraren emakidaren bidez, udal lur- zoruaren ondarea artatzeko eta zabaltzeko erabiliko dira.

2. Emakida kooperatiba, herri erakunde eta norbanako bati eman dakioke, eta herri jabaritzako alde baten eta udalak eskat- zen duenarekin bat datorren proiektua aurkeztuz, toki sistemaren eraikinak eta instalazioak euren kontura eraiki edo instalatu eta toki sistemaren kudeaketaren erantzukizuna hartu beharko dute, betiere hirigintzako eta gizarte-ko helburuak zainduz eta betez.

3. Edozein kasutan, emakidaren aldiari toki sistemaren eta bere zerbitzuaren gaineko herri kontrola bermatuko da eta, hala denean, Udalak lokal horietan erabilera mugatua izango duela ber- matuko da.

4. Emakidaren xedea izan daitezkeen erkidegoaren toki ekipoaren barruan dauden erabilerak, araudian ezarri denaren ara- bera, hauek dira:

- 1) Osasuneko erabilera.
- 2) Gizarte zerbitzu erabilera.
- 3) Josteta eta kultura.
- 4) Kiroleko erabilera.
- 5) Elkartegintzako jardueren erabilera.
- 6) Txikizkako merkataritzako erabilera.
- 7) Eraikinaren barruko aparkaleku erabilera.
- 8) Arloko legeriak bideratzen duen beste edozein.

1.4.11. artikulua.—Lurzorua sistema orokorretatik lortzea

1. Sistema orokorrak herri zuzkidura orokorrak dira beti, eta horretarako, haien lurrek herri jabariko ondasunak izan behar dute eta, hala denean, herri jabarikoak izateko desjabetu egin behar dira desjabetzapen hori egiteko beharrezko lurrak hiri lurzoru urbani- zaezin gisa sailkatutako lurrean daudenean.

2. Lurzoru urbanizagarriko burutzapenune guztien karga eta onuren banaketa espedienteek, toki sistemetarako lurren dohainezko lagapena eskuratzeko aukera ezezik, burutzapenunearen mugaketaren barruko sistema orokorretako lurraren lagapena bideratuko dute, kasu honetan ere dohainezkoa; hori horrela da hiri- gintzako kudeaketari buruzko Araudiaren 52, 53, 54 eta 55. arti- kuluetan ezarri den atzematea plikatzeko aukera gora behera.

No se computan como oferta la UE-3 dado que se encuentra en ejecución, pero con todas las parcelas en construcción.

SECCIÓN 3.^aOBTENCIÓN Y GESTIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS
A SISTEMAS**Artículo 1.4.9.—Obtención de los terrenos destinados a cons- tituir los sistemas locales**

1. Los terrenos que se destinan a albergar sistemas locales, pasarán al dominio público municipal a través de su cesión obli- gatoria y gratuita, de acuerdo con lo establecido al efecto por la legislación urbanística vigente, artículos 14 y 15 de la Ley 6/1998.

2. En las unidades de ejecución, las cesiones gratuitas se materializarán a través de los sistemas de compensación y coo- peración, y a través de licencia directa en zonas privadas de suelo urbano consolidado, por medio del condicionado a establecer en la concesión de licencia de edificación.

3. De acuerdo con lo indicado anteriormente, cuando una par- cела de suelo urbano no se incluya en una unidad de ejecución, la parte de su superficie que la ordenación pormenorizada defina como subzona de sistema local, deberá igualmente pasar al domi- nio público municipal totalmente urbanizada y formando parte de los sistemas locales, a través de su cesión gratuita.

Artículo 1.4.10.—Gestión de los sistemas locales

1. Los terrenos que se destinan a albergar sistemas locales, sea cual fuere su origen, por cesión gratuita, por expropiación o por cualquier otro procedimiento, se incorporarán al dominio municipal y los ingresos que puedan obtenerse por su gestión indi- recta, mediante concesión del dominio público, se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio municipal del suelo.

2. La concesión se podrá otorgar a cooperativas, entidades públicas y particulares de forma que construyendo o instalando los edificios e instalaciones del sistema local por su cuenta, en terre- nos de dominio público y con proyecto conforme con las exigen- cias municipales, asuman la gestión del sistema local, respetando y cumpliendo sus fines urbanísticos y sociales.

3. Se garantizará en todo caso durante el período de la con- cesión el control público sobre el sistema local y su servicio y, en su caso, se asegurará un uso limitado de los locales por el municipio.

4. Los usos incluidos dentro del equipo local comunitario que podrán ser objeto de concesión según lo indicado por esta Norma- tiva son los siguientes:

- 1) Uso de sanidad.
- 2) Uso de servicios sociales.
- 3) Uso recreativo y cultural.
- 4) Uso deportivo.
- 5) Uso de actividades asociativas.
- 6) Uso de comercio al por menor.
- 7) Uso de aparcamiento en edificación.
- 8) Cualquier otro que lo permita su legislación sectorial.

Artículo 1.4.11.—Obtención del suelo de los sistemas gene- rales

1. Los sistemas generales son siempre dotaciones públicas de carácter general y, al efecto, sus terrenos deberán ser bienes de dominio público y, en su caso, deberán pasar al dominio público por expropiación, cuando los suelos precisos para su realización se sitúen en suelo clasificado como urbano y no urbanizable.

2. Los expedientes para el reparto de cargas y beneficios de cada unidad de ejecución del suelo urbanizable permitirán, ade- más de la obtención por cesión gratuita del suelo destinado a sis- temas locales, la obtención por cesión igualmente gratuita del suelo de sistemas generales adscrito a la unidad y comprendido dentro del área de reparto, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar la ocu- pación establecida en los artículos 52, 53, 54 y 55 del Reglamento de Gestión Urbanística.

V. KAPITULUA

LURZORUAREN ERABILEREN ARAUBIDEA

1. ATALA

OROKORREAN

1.5.1. artikulua.—Lurzoruaren erabilerak. Definizioa

Lurzoruaren erabilerak —lurzoruaren edo/eta Lurzoruaren Legearen eraikinen erabilerak— lurraldearen eremu zehatzak onartzen dituen jardueren zehaztapen espaziala dira, hala eraikita badago nola eraiki gabe.

1.5.2. artikulua.—Lurzoruaren erabilerei buruzko arautegiaren aplikazioaren xedea

1. Arau subsidiario hauetan bildu diren hirigintzako erabilerako zehaztapenen xedea hau da: lur, instalazio eta eraikinen zorupea, lurzoru eta hegalkinaren xedea antolatzea eta kontrolatzea eta, baita, oin-plano berriko eraikinak eta zaharberrikuntza zientifiko, artapenerako zaharberrikuntza, artapen eta apaindura, sendoketa, berreraiketa, lehengoratzte eta zabalkuntza obren emaitza diren instalazioak ere.

2. Halaber, honako obra hauek burutzeko posibilitatea kontrolatzea ere dute helburu arau subsidiarioek: urbanizazio proiektuetako edozein obra, Plangintzako Araudiaren 67. artikuluan definituriko «Urbanizazioko obra arruntetako proiektuak» deritzetako obrak, eraikuntzen inguruetako urbanizazio osagarrietako obrak eta sistema orokorretako edozein sistema egiteko beharrezkoak diren azpiegiturietako obrak.

1.5.3. artikulua.—Erabilera nagusia eta lotutako erabilera osagarria

1. Erabilera bat zehaztean, zenbait jarduera aipatu ohi dira; jarduerok erabileraren helburu nagusia dira eta berori bereizten dute. Jarduera multzo horrek erabilera nagusia osatzen du.

2. Erabilera nagusia ezezik, badira beste zenbait erabilera ere. Azken horiek ere ezinbestekoak dira edo, behintzat, komenigarriak, erabilera nagusia ondo ibiltzeko; oso zaila da horien eginkizunak banakatzea. Erabilera horiek erabilera osagarriak dira; erabilera laguntzaileok nagusi ere bihur daitezke, isolaturik agertzen direnean.

3. Baimendutako erabileren zerrenda beren beregiko zehaztapena egin behar izan barik, lotutako erabilera osagarriak ere koka daitezke erabilera nagusiaren toki berean, betiere erabilera nagusia baimenduta badago.

4. Baldin eta, aurreko paragrafoan ezarritakoaren bat etorritz edo beren beregiko ezarpenaren bidez, erabilera nagusiarekin lotutako erabilera osagarria soilik jartzea baimentzen bada, ezin da jarri erabilera nagusitik aparte eta izariak ez dira izango erabilera nagusian eraikitako azaleraren %25etik gorakoak.

5. Erabilera losagarria dena erabilera nagusia dagoen tokia ez egotea nahi denean, edota horren izaria mugatu nahi denean edo bestelako inguruabar batzuk gertatzen direnean, beren beregi adierazi beharko da kalifikazio xehekatuaren ordenantza araupeztailaetan.

1.5.4. artikulua.—Hirigintzako hainbat erabileratako erabilerak

1. Kapitulu honetan ezarritako hainbat erabilera definitzen duten jardueretako dena erabilera bat, erabilera hori jarri ahal izango da baldin eta erabilerak bateragarriak badira eta horietako bakoitzak arau subsidiario hauetan edo/eta garapen planean alde bakoitzerako beren beregi ezarritako baldintzak betetzen baditu.

2. Erabilera nagusiari lotuta dauden erabilera osagarriak ez dira erabilera nagusiarekiko ezberdintzat joko honen aurreko zenbakian ezarri denaren ondoretarako.

CAPITULO V

REGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCIÓN 1.^a

GENERALIDADES

Artículo 1.5.1.—Usos del suelo. Definición

Los usos del suelo —usos del suelo y/o de las edificaciones de la Ley del Suelo—, son la concreción espacial de las actividades que se admiten en un determinado espacio del territorio, edificado o no.

Artículo 1.5.2.—Objeto de la aplicación de la normativa relativa a los usos del suelo

1. Las determinaciones relativas a los usos del suelo definidos en estas Normas Subsidiarias, tienen por objeto ordenar y controlar el destino del subsuelo, suelo y vuelo de los terrenos, de las instalaciones y edificaciones existentes, de las edificaciones de nueva planta y de las edificaciones e instalaciones resultantes de las intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación, reedificación, reforma y ampliación.

2. Así mismo tiene como objeto controlar la posibilidad de ejecutar cualquiera de las obras integrantes de los Proyectos de Urbanización, de las obras de los denominados «Proyectos de obras ordinarias de urbanización» definidos por el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento, de las obras de urbanización complementarias del entorno de las edificaciones y de las obras de infraestructuras que sean precisas de realizar para ejecutar cualquiera de los sistemas generales.

Artículo 1.5.3.—Uso principal y uso auxiliar vinculado

1. Dentro de la definición de un uso, se enumeran una serie de actividades que constituyen el objeto fundamental de aquél y que lo caracterizan como tal uso. Estas actividades constituyen lo que se denomina uso principal.

2. Además del uso principal, normalmente se sitúan en inmediata relación espacial con él otros usos que son imprescindibles o al menos convenientes para el correcto funcionamiento del principal, siendo difícilmente desglosables sus funciones de la de aquél. Dichos usos se denominan usos auxiliares vinculados, aun cuando ellos en sí mismos puedan constituir usos principales cuando se localicen aisladamente.

3. Sin necesidad de concreción expresa en la relación de los usos autorizados, se permite la ubicación de los usos auxiliares vinculados en la misma localización que el principal, cuando éste se encuentre autorizado.

4. Cuando, de acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior o por indicación expresa, se permita la ubicación de un uso exclusivamente como uso auxiliar vinculado del principal, no podrá instalarse con independencia de éste, ni dimensionarse por encima del 25% de la superficie construida del uso principal.

5. Cuando no se desee que un uso auxiliar vinculado se sitúe en la misma localización que el uso principal, o se desee limitar su dimensión u otras características, se deberá hacer constar de manera expresa en las Ordenanzas reguladoras de la calificación pormenorizada.

Artículo 1.5.4.—Usos comprendidos en varios usos urbanísticos

1. Cuando un uso participe de las actividades que definen a varios de los usos establecidos en el presente capítulo, se podrá autorizar su implantación siempre que fueran compatibles entre sí y que cada uno de ellos cumpla las condiciones que se determinan específicamente para cada zona por las presentes Normas Subsidiarias y/o por el Plan de Desarrollo.

2. Los usos auxiliares vinculados no se considerarán como usos diferentes del principal a los efectos de lo indicado en el número anterior.

1.5.5. artikulua.—Arautegi honek jasotzen ez dituen erabilerak

1. Erabilera bat ez badago sartuta arau subsidiario hauetako lurzoruen erabileren sailkapenean eta Durangoko udal mugartean jarri nahi bada, hurbilen duen erabilerarekin berdinetsiko da, funtsezko ezaugarriak direla eta parekatu ahal badira.

1.5.6. artikulua.—Baimendutako erabilerak ezartzea eta horien kokapen orokorra eta xehekatua

1. Arautegi honetako II. izenburuko arau bereziek erabilera haizutuen zerrenda ezartzen dute alde bakoitzerako —haizuturik ez daudenak debekatutzat jotzen dira—; horretarako, alde horren kalifikazio orokorraren zehaztapenak egiten dituzte. Hain zuzen ere, zehaztu egiten dituzte erabilera edo erabilera-multzo bakoitza barne hartzen duten azalaren (eraikuntzadunak) gehieneko eta gutxieneko zenbatekoak.

2. Arau subsidiario hauetan hiri lurzorurako zuzenean ezarritako kalifikazio xehekatuak eta, hala denean, Barne Eraldaketarako Plan Bereziek edo plan partzialek lurzoru urbanizagarrian ezarritako geroko kalifikazioak baimendutako erabileren kokapena finkatzen dute, azpialde publiko edo pribatu bakoitzean baimendutako erabilerak eta egon dauden edo egongo diren lur-zatiak eta eraikinak zehaztuta.

1.5.7. artikulua.—Erabileren esleipen orokorra eta xehekatua

1. Parametroek ezarria dute aldean kalifikazio orokorraren hiri-gintza, euren lurralde eremu bakoitzerako, haizuturiko erabileren zenbatekoa, eraikigarritasunaren arabera neurtua. Eraikigarritasuna sestraren gainekoa edo sestra pekoa izan daiteke, goiko solairu multzoaz ari garenean edo urbanizatutako sestrapeko solairu multzoaz ari garenean, hurrenez hurren.

Sestra gaineko solairuetan beheko solairua, pisuak diren solairuak eta gainaldepekoa daude. Sestra peko solairuetan erdisotoa eta sotoa daude.

2. Erabileren esleipen orokorrak, alde bakoitzerako, sestra gainean eraiki daitekeen gehieneko azalera definitzen du, beheko solairuari edo goiko solairuei, beheko solairuei eta sestra gaineko edo sestra peko solairuei esleiturikoak bereizita. Erabileren esleipen orokorrak beren beregi zehaztu gabe utz dezake sestrapeko eraikigarritasuna; hori kalifikazio xehekatuaren bidez zehaztu daiteke.

3. Erabilerak lurraldean duten esleipen xehatua zehaztu beharko du garapenerako planak, antolamendu orokorrak alde bakoitzerako ezarritako esleipen orokorra zainduz alegia.

4. Horretarako, haizuturiko erabilera edo erabilerak esleitu beharko zaizkie azpialde pribatu eta publiko bakoitzari haizu diren erabilerak, betiere gehieneko eraikigarritasuna eta/edo gutxienekoa adieraziz; halaber, aditzera eman beharko dira horien kokapenak ere (sotoan, erdisotoan, behe solairuan, goiko solairuetan, ganbaran edota gainalde peko gunean), arau xehekatuotan aipaturiko erabileren bateragarritasunaren arabera.

5. Antolamendu xehekatuaren eremua zehaztean, antolamendu orokorreko zehaztapenak errespetatuko dira alde bakoitzerako erabilera-multzoen edo erabilera bakoitzaren gehieneko kopuruari dagozkionez edo, hala denean, gutxieneko kopuruari dagozkionez, baita artikulua honen aurreko lehen zatian adierazitako ari jarraitzeko erlazioak edo proportzioak ere.

6. Ondore horretarako, garapenerako plan baten agiri teknikoetan azaltzen den espedientearen lurzoruaren eta eraikin eta instalazioen plano xehekatua erasoko da, plan xehekatuaren ordenantza araupeztazileen mailan alegia —Plangintzari buruzko Araudiaren 61. artikuluan ezarri dena betez—; horrela, bada, planaren barruko azpialde edo/eta lur-zati guztiei haizu den erabilera bat edo erabilera zerrenda bat esleituiko zaie, horien gehieneko munta ezarriko da eta, hala denean, baita gutxienekoa ere.

Artículo 1.5.5.—Usos no previstos en la presente norma

1. Cuando un uso no esté incluido en la clasificación de usos del suelo de estas Normas Urbanísticas y pretenda instalarse en el término municipal de Durango, se asimilará a aquel más próximo que por la semejanza de sus características esenciales pueda equipararse.

Artículo 1.5.6.—Establecimiento y localización global y pormenorizada de los usos permitidos

1. Las Normas específicas de ordenación global del título II de esta Normativa, establecen para cada zona, a través de las determinaciones de su calificación global, una relación de usos permitidos —entendiéndose que los no permitidos están prohibidos—, con la indicación de las cuantías máximas y, en su caso, mínimas de las superficies construidas que es posible destinar a albergar cada uso o grupo de usos permitidos, cuando se trate de usos soportados en edificación.

2. La calificación pormenorizada establecida directamente en la documentación de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano y, en su caso, la futura a establecer por los Planes Especiales de Reforma Interior, o por los Planes Parciales en el suelo urbanizable, concreta la situación espacial de los usos permitidos, con la definición de los permitidos en cada subzona pública o privada así como en las parcelas y edificios, existentes y futuros.

Artículo 1.5.7.—Asignación global y pormenorizada de los diversos usos

1. La calificación global de las diversas zonas establece, para el ámbito territorial de cada una de ellas, la cuantía de los usos permitidos medida en edificabilidad. Esta se desdobra en edificabilidad sobre y bajo rasante, según se refiera respectivamente al grupo de plantas elevadas o situadas bajo la rasante urbanizada respectivamente.

En las plantas sobre rasante se comprenden la planta baja, las de pisos y la de bajo cubierta. En las plantas bajo rasante se comprenden las plantas de semisótano y de sótano.

2. La asignación global de usos define, en consecuencia para cada zona, la superficie máxima construible sobre la rasante, diferenciando o no las asignadas a la planta baja o a las plantas superiores, otro la de planta baja y la de plantas elevadas sobre la baja o plantas sobre rasante. La asignación global de usos puede dejar sin definir de manera expresa la edificabilidad bajo rasante, la cual deberá ser concretada por la calificación pormenorizada.

3. Los Planes de Desarrollo deberán concretar la asignación pormenorizada de los usos sobre el territorio, respetando la asignación global establecida para cada zona por la calificación del mismo nombre.

4. Al efecto, deberán asignar a cada subzona privada y a cada subzona pública, los usos permitidos con indicación de la edificabilidad máxima y/o mínima de cada uno de los usos o grupos de usos, así como sus ubicaciones en las plantas de sótano, semisótano, baja, normales de piso, de camarote y de planta bajo cubierta, de acuerdo con las condiciones de los usos y con la compatibilidad de usos establecida por la ordenación pormenorizada.

5. Se respetará en la concreción espacial de la ordenación pormenorizada las indicaciones de la ordenación global referentes a la cuantía total máxima o, en su caso, mínima de cada uso o grupo de usos en cada zona, así como, en su caso, sus relaciones o proporciones, de continuidad con lo indicado en los anteriores párrafos de este artículo.

6. Al efecto, en el expediente comprensivo de la documentación técnica de cualquier Plan de Desarrollo se incluirá un plano pormenorizado de los usos del suelo y de las edificaciones e instalaciones, con el nivel de las Ordenanzas reguladoras de Plan pormenorizado —según el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento—, de manera que asigne a todas y cada una de las subzonas y/o parcelas incluidas dentro de los límites del Plan un uso o una relación de usos permitidos con su cuantía máxima, y, en su caso, mínima.

1.5.8. artikulua.—Erosotasun eta osasungarritasunaren alorrean indarrean dauden arau orokorren zerrenda

1. Izaera orokorreko beste xedapen batzuk betetzeko nahi-taezotasuna gorabehera, honako arau subsidiario hauetan sartu dira eta, ondorioz, Durangoko udal mugartean aplikatu beharko dira ondoko xedapen orokor guzti hauek:

a) Etxebizitzek bete behar dituzten gutxieneko higiene baldintzak. Gobernaziorako Ministerioaren Agindua, 1944ko otsailaren 29koa. Martxoaren 1eko E.A.O.

b) Lantokien segurtasun eta lan egiteko gutxieneko xedapenak. 486/1997 Errege-Dekretua. 1977ko apirilaren 23ko E.A.O.

c) Obratarako igogailuen araudia. 1981eko maiatzaren 14ko E.A.O.

d) Igogailuen eta horien mantenimenduaren araudia eta agiri tekniko osagarriak. 1985eko abenduaren 11ko eta 1987ko urriaren 6ko E.A.O.

e) Etxeko, taldeetako edo merkataritzako lokaletarako gas instalazioei buruzko araudia. Urriaren 22ko 1853/1993 ED.

f) Eraikinetako instalazio termikoei buruzko araudia eta horiei buruzko jarraibide tekniko osagarriak. Uztailaren 31ko 1751/1998 ED.

g) Ura hornitzeko barneko instalazioei buruzko oinarrizko araua. 1975eko abenduaren 9ko E.A.O.

h) Tentsio baxuko elektrotekniari buruzko araudia. Abuztuaren 2ko 842/2002 ED.

i) Eraikinen baldintza termikoei buruzko oinarrizko araua. 1979ko uztailaren 6ko E.A.O.

j) Eraikinen baldintza akustikoei buruzko oinarrizko araua. 1981eko uztailaren 24ko eta 1982ko abuztuaren 12ko E.A.O.

k) Eraikinen irisgarritasunari buruzko gutxieneko neurriak. 1989ko maiatzaren 23ko E.A.O.

l) Abenduaren 4ko 20/1997 Legea, irisgarritasuna sustatzeari buruzkoa. 1997ko abenduaren 24ko EHAA.

m) Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua. Hiri guneen, herri guneen, eraikuntzen eta informazio eta komunikabideen irisgarritasunaren baldintzei buruzko arau teknikoak. 2000ko ekainaren 12ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria.

n) Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuetan edo hiri egoitzaldeetan kokatuko diren oro har aplikatu behar diren arau teknikoak. 1985eko ekainaren 11ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria.

o) Eusko Jaurkitzearen Industria, Energia eta Meategien Administrazioarako zuzendariaren 1996ko apirilaren 15eko ebazpena, hornitegi, garaje eta ibilgailuak konpontzeko tailerrei buruzko MI.BT-017 agindu teknikoaren 9. idazatiaren interpretaziorako aginduak eman dituen. 1996ko uztailaren 31ko EHAA.

p) Otsailaren 27ko 1/1998 Errege Lege-dekretua, telekomunikazioetako zerbitzuez jabetzeko eraikin komunetako azpiegiturei buruzkoa.

q) Otsailaren 22ko 279/1999 Errege Dekretua, eraikinetako telekomunikazioetako azpiegitura komunak arautzen dituen.

2. Honen aurreko zenbakian adierazi diren xedapen orokorren edukia nahitaez bete behar da proiektuaren idazkuntzan, obraren burutzapenunean, horien mantenimenduan eta Durangoko udal mugartean ezarriko diren hirigintzako erabilera guztietan.

2. ATALA

LURZORUAREN ERABILEREN SAILKAPENA

1.5.9. artikulua.—Lurzoruaren erabileren sailkapena

1. Lurzoruaren eta eraikuntza nahiz instalazioen erabileren kokapenak arautzeko, eta gizakiak burutzen dituen jarduera edo lurzoruaren erabilera guztiak araupetzeko, ondoko mota hauek bereiz daitezke:

Artículo 1.5.8.—Relación de normativa de carácter general vigente en materia de confort y salubridad

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento de otras disposiciones de carácter general, quedan incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas y en consecuencia serán de aplicación en el término de Durango, las siguientes disposiciones de carácter general:

a) Condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas. Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944. «B.O.E.» 1 de marzo de 1944.

b) Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. Real Decreto 486/1997. «B.O.E.» 23 de abril de 1977.

c) Reglamento de aparatos elevadores para obras. «B.O.E.» del 14 de mayo de 1981.

d) Reglamento de aparatos de elevación y manutención de los mismos e instrucciones técnicas complementarias. «B.O.E.» de 11 de diciembre de 1985 y de 6 de octubre de 1987.

e) Reglamento de instalaciones de gas de locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. RD 1853/1993, de 22 de octubre.

f) Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (I.T.E.). RD 1751/1998, de 31 de julio.

g) Norma Básica para instalaciones internas de suministro de agua. «B.O.E.» del 9 de diciembre de 1975.

h) Reglamento electrotécnico de baja tensión. RD 842/2002, de 2 de agosto.

i) Norma Básica sobre Condiciones Térmicas en los edificios. «B.O.E.» de 6 de julio de 1979.

j) Norma Básica sobre Condiciones Acústicas en los edificios. «B.O.E.» de 24 de julio de 1981 y 12 de agosto de 1982.

k) Medidas mínimas de accesibilidad en edificios. «B.O.E.» del 23 de mayo de 1989.

l) Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad. «Boletín Oficial del País Vasco» de 24 de diciembre de 1997.

m) Decreto 68/2000, de 11 de abril. Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. «Boletín Oficial del País Vasco» de 12 de junio de 2000.

n) Normas Técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o establecerse en suelo urbano residencial. «Boletín Oficial del País Vasco» de 11 de junio de 1985.

o) Resolución de 15 de abril de 1996 de la Directora de Administración de Industria, Energía y Minas del Gobierno Vasco, por la que se dictan instrucciones para la interpretación de la Instrucción Técnica MI.BT-027. Apartado 9, relativa a estaciones de servicio, garajes y talleres de reparación de vehículos. «B.O.P.V.» de 31 de julio de 1996.

p) Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

q) Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se regulan las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios.

2. El contenido de las disposiciones generales indicadas en el número anterior, es de aplicación obligatoria en la redacción de proyecto, ejecución de obras, mantenimiento de las mismas y ejercicio de las actividades de los distintos usos urbanísticos que se instalen en el término municipal de Durango.

SECCIÓN 2.^a

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 1.5.9.—Clasificación de los usos del suelo

1. A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo en los terrenos y en las edificaciones e instalaciones, las diversas actividades del quehacer humano o usos del suelo, se clasifican en los siguientes tipos:

a) Horien kokapenaren arabera, hirigintzako legeetan ezarritakoari jarraituz:

- a.1) Baimendutako erabilerak.
- a.2) Debekaturiko erabilerak.
- a.3) Behin-behineko erabilerak.
- a.4) Onartzen diren erabilerak.

b) Jabetza araubidearen arabera, lurzuaren eta bertan egon daitekeen instalazio nahiz eraikuntzaren araubidearen arabera, erabilerak honelaxe sailkatzen dira:

- b.1) Erabilera publikoak zuzkidura publikodunak.
- b.2) Erabilera pribatuak.

c) Erabilera batek lurzoru edota lurzorupea eraikuntza edo instalazioen batekin okupatzeko duen oinarritzako ezaugarriaren arabera, eta lurzoru nahiz lurzorupean edo instalazio zein eraikuntzetan garaturiko eginkizun zein jarduerak ere kontuan hartuz, erabilerak talde bitan sailkatzen dira:

- c.1) Eraikuntza edo instalazioetan oinarrituriko erabilerak.
- c.2) Eraikuntzarik bako erabilerak.

d) Jardueren ezaugarrien arabera, hirigintza erabilerak ondoko taldeetan sailkatzen dira:

- d.1) Bitarteko naturalak ekoiztea edo ateratzea.
- d.2) Industria.
- d.3) Eraikuntzaren alorreko zereginetako tailerrak.
- d.4) Biltegia.
- d.5) Erkidego ekipoa.
- d.6) Bulegoak.
- d.7) Instalazio orokorrak.
- d.8) Etxebizitza.
- d.9) Denda.
- d.10) Garaje aparkalekua.

1.5.10. artikulua.—*Baimendutako erabilerak*

1. Alde bakoitzeko kalifikazio orokorreko erabilera baimendu zerrrendak dakartzen erabilerak baimendutako erabilera orokorrak dira, eta hasiera batean alde horietan koka daitezke hirigintzaren aldetik. Hiri lurzoru ondorengo kalifikazio xehekatuak zehaztu egin behar du hirigintzaren aldetik baimendutako erabileren zerrenda azpialde eta lur-zati bakoitzerako eta, hala denean, eraikin bakoitzerako. Erabilera horiek eremu zehatzago horiei dagozkie.

2. Haizu diren erabileren barruan erabilera nagusia deritzo alde, azpialde edo eraikin baten sestra gaineko eraikigarritasun osoaren zatirik handiena atzematen duen erabilera bakoitzari. Baimendutako erabileren zerrendako gainerako erabilerari erabilera osagarriak deritze eta horien intentsitatea ez da izango guztizko eraikigarritasunaren %25 baino handiagoa.

3. Kalifikazio orokorraren garapenerako plangintzak egin duen lurzuaren erabileren kokatze espazial xehekatuak, ordenantzen bidez, orokorrean adierazi diren erabilera horietatik zeintzuk haizutuko diren azpialde, lur-zati, eraikuntza edo instalazio bakoitzean ezarriko du.

4. Kalifikazio xehekatuak azpialde bakoitzean haizu diren erabileren zerrenda ezar dezake edo lur-zati, eraikin edo, hala denean, eraikin bakoitzaren solairuetan haizu diren erabilerak ere.

1.5.11. artikulua.—*Debekatutako erabilerak*

1. Debekatuta egongo dira arau subsidiario hauen kalifikazio orokorraren zehaztapenetan berariaz debekaturiko erabilerak, baita garapenerako plan, katalogo eta ondokoari buruzko xedapen orokorrek debekaturikoak ere: segurtasunari, osasunkortasunari, lasaitasunari eta kultur ondarearen, inguru naturalaren, uren nahiz komunikazio bideen babesari buruzkoak.

2. Halaber, debekatuta egongo dira arau subsidiario hauen alde guztien kalifikazio orokorrean edo azpialde, lur-zati, eraikin edo eraikin bakoitzeko solairuen kalifikazio xehekatuan haizu izan diren erabileren zerrendakoekin berariaz lotuta ez daudenak.

a) Según su ubicación en función de la legalidad urbanística:

- a.1) Usos permitidos.
- a.2) Usos prohibidos.
- a.3) Usos provisionales.
- a.4) Usos tolerados.

b) Según el régimen de propiedad tanto del suelo como de la instalación o edificación que lo alberga, en su caso, se dividen los usos en:

- b.1) Usos públicos o de dotaciones públicas.
- b.2) Usos privados.

c) Según la característica básica de un uso de ocupar o no el suelo y/o subsuelo con edificación o instalación y de las actividades o funciones que se desarrollan tanto en el suelo, o subsuelo, como en las instalaciones o edificaciones, los usos se clasifican en dos grupos:

- c.1) Usos sustentados en edificación o instalación.
- c.2) Usos no sustentados en edificación o instalación.

d) Según la naturaleza de las actividades, los usos del suelo se clasifican en las siguientes secciones:

- d.1) Producción y extracción de recursos naturales.
- d.2) Industria.
- d.3) Talleres de oficios de la construcción.
- d.4) Almacén.
- d.5) Equipo comunitario.
- d.6) Oficinas.
- d.7) Instalaciones generales.
- d.8) Vivienda.
- d.9) Comercio.
- d.10) Garaje-aparcamiento.

Artículo 1.5.10.—*Usos permitidos*

1. Los usos que se contienen en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas, son usos permitidos con carácter global, estando urbanísticamente permitida su ubicación, en principio, en las mismas. La posterior calificación pormenorizada en suelo urbano ha de concretar para cada subzona, parcela y, en su caso, edificio, la lista de usos urbanísticamente permitidos con carácter pormenorizado en dichos ámbitos espaciales más concretos.

2. Dentro de los usos urbanísticamente permitidos, se denomina uso predominante a aquel que queda caracterizado como tal para cada uno de los ámbitos espaciales por ser el uso que debe agotar el 75% como mínimo de la edificabilidad total sobre rasante de la zona, subzona o edificio. Los demás usos contenidos en la lista de usos permitidos se denominan complementarios y su intensidad no podrá exceder del 25% de la edificabilidad total.

3. La localización espacial pormenorizada de los usos del suelo efectuada por el Planeamiento pormenorizado en desarrollo de la calificación global, concretará a través de sus Ordenanzas qué usos de los indicados globalmente como permitidos, quedan como tales en cada subzona, parcela, edificación o instalación.

4. La calificación pormenorizada puede limitarse a definir la lista de usos permitidos en cada subzona, o llegar a definir la lista de los usos permitidos en cada parcela, edificio y, en su caso, en cada planta de cada uno de ellos.

Artículo 1.5.11.—*Usos prohibidos*

1. Son usos prohibidos, aquellos que lo estén expresamente por las determinaciones de la calificación global de estas Normas Subsidiarias y aquellos que así lo indiquen los planes de desarrollo, los catálogos y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, tranquilidad, protección del patrimonio cultural, del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

2. Se considerarán también prohibidos aquellos usos que no estén expresamente relacionados en la lista de usos urbanísticamente permitidos por la calificación global de cada una de las zonas de estas Normas Subsidiarias o en la de la calificación pormenorizada para cada subzona, parcela, edificio y planta de edificio.

1.5.12. artikulua.—Behin-behineko erabilerak

Behin-behineko erabilerak izango dira behin-behinean haizutu ahal direnak, Lurzoruari buruzko 76ko Legearen 58. artikuluan eta hirigintzako arau hauen 1.4.2. artikuluan ezarritakoaren arabera. Halako erabilerak ez dute obra edo instalazio iraunkorrik behar izaten, eta ez diote oztoporik jartzen planak betarazteari.

1.5.13. artikulua.—Onartutako erabilerak

1. Arau subsidiario hauek onetsi baino lehen lege ezarritako erabilerak dira, hirigintzako erabilerarekin bat ez datozenak baina haiekiko bateraezina ez direnak. Hala, erabileroi eusteak ez du arriskuan jartzen alboko lur-zatietako edo lokaletako erabilerak ezarzteaz edo garatzea.

2. Onartutako erabilerak berritu edo modernizatu egin daitezke, baina ezin izango da horietarako ezarritako azalera handitu.

1.5.14. artikulua.—Herri erabilerak edo herri zuzkiduren erabilerak

1. Arau subsidiario hauen eta bera garatzeko dauden planen arabera, erabilera publikoak izango dira biztanleek gizarte bizitzaren ondorioz dituzten beharrianak betetzea helburu dutenak. Erabilera horiek Administrazioaren organoek garatuko dituzte, Sistema Orokorren eta Toki Sistemen barruko guneetan kokaturiko lur edota eraikin nahiz instalazioetan. Saillapen horren barruan, eraikuntza edo instalazioen batean euskarrituriko erabilerak nahiz eraikuntzarik bakoak sartzen dira.

2. Ondorio horietarako, Estatukoa, Euskal Autonomia Erke-degokoa, Foru Administrazioa eta udal Administrazioa hartuko dira administraziozat.

3. Erabilera publikoen barruan, sistema orokorretako erabilerak sartuko dira; euren titulartasunak publikoak izan behar badu, helburua dela-eta; gainera, erabilera publikotzat agertu beharko dute arautegi honetan. Erabilera publikoen barruan sartuko dira toki sistemetan haizuturiko gainerako erabilera guztiak, herri eta gizarte onurako zuzkiduretarako direnak batez ere; horiek arau subsidiario haue-tako arauok garatzeko plangintzako preskripzioetatik sortzen dira.

4. Aurreko ezaugarriak dituztela, administrazioaren batek eman dituen erabilerak ere erabilera publikoak izango dira ondore guztietarako.

5. Publikoak ezezik, erabilera beste mota batekoa ere izan daiteke bere berezko ezaugarri nahiz jardueren arabera; erabilera publikoak, berriz, azken horiei gainjarri ahal izango zaie.

6. Erabilera publikoak edo zuzkidura publikoko erabilerak ezin izango dira inoiz ere irabazi asmoko erabileratzat hartu; beraz, ezin izango dira hirigintza aprobetxamenduaren barruan sartu.

1.5.15. artikulua.—Erabilera pribatuak edo irabazteko erabilerak

1. Hirigintzako arau hauen 1.5.12. artikulua 1. zk-ko erabilera publikoen zerrendan edota zuzkidura publikodunen artean sartu ez diren gainerako erabilera giztiak irabazi asmokoak dira eta hirigintzako aprobetxamenduaren atal izango dira hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian badaude.

2. Baldintza hau erabilera bakoitzak bere jarduera zehatzaren edo zereginaren arabera dituen erantsiko zaie.

3. Erabilera pribatuetan dauden jardueren egileak hala norbanakoak nola administrazioaren organoak izan daitezke.

1.5.16. artikulua.—Herri administrazioaren erabilerak

1. Herri Administrazioaren erabilerak izango dira biztanleek gizarte bizitzaren ondorioz dituzten beharrianak betetzea helburu dutenak. Erabilera horiek Administrazioaren organoek garatuko dituzte lurralde edota eraikin nahiz instalazioetan; arau subsidiario hauen edota eurok garatzeko dauden planen arabera, lurralde horiek ezin izango dira Sistema Orokorrak nahiz Toki Sistemak izan. Erabilera pribatutzat edo irabazizko erabileratzat hartuko dira, plangintza orokorren eta xehekatuen kudeaketaren ondore guztietarako.

Artículo 1.5.12.—Usos provisionales

Son usos provisionales los que no son usos urbanísticamente permitidos y que por no precisar obra o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los Planes pueden autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos en el artículo 58 de la Ley del Suelo 76 y en el artículo 1.4.2 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.5.13.—Usos tolerados

1. Son usos legalmente implantados con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, no concordantes con los urbanísticamente permitidos, pero tampoco incompatibles con ellos, de forma que su continuidad no pone en peligro la implantación o desarrollo de los usos propios en los locales o parcelas colindantes.

2. Los usos tolerados podrán ser objeto de reforma o modernización, pero no de ampliación de la superficie destinada a los mismos.

Artículo 1.5.14.—Usos públicos o de dotaciones públicas

1. Son usos públicos o de dotaciones públicas a los efectos de estas Normas Subsidiarias y de los Planes de Desarrollo, los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivada de la vida social, desarrollados por órganos de la Administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a sistemas generales o a sistemas locales. Entran en esta clasificación tanto los usos sustentados en edificación o instalación como los usos que no precisan edificación.

2. A estos efectos se considera como Administración la del Estado, la de la Comunidad Autónoma de Euskadi, la Administración Foral y la Administración Municipal.

3. Los usos públicos comprenden los usos de los sistemas generales cuya titularidad ha de ser pública en función de su destino e indicados como tales en la presente Normativa y todo el resto de los usos permitidos y que se sitúen en los sistemas locales y especialmente dentro de ellos los usos de las dotaciones locales de interés público y social, derivados de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias y del Planeamiento de desarrollo.

4. Los usos que participando de las características anteriores hayan sido objeto de concesión administrativa, se considerarán igualmente usos públicos a todos los efectos.

5. Esta característica de ser considerado como un uso público, es independiente de la que posea el uso en función de sus características propias y de su actividad y será superponible a ellas.

6. Los usos públicos o de dotaciones públicas no podrán nunca ser considerados usos lucrativos y, en consecuencia, formar parte del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 1.5.15.—Usos privados o usos lucrativos

1. Todos los usos que no están contenidos en la definición de los usos públicos o de dotaciones públicas en el número 1 del artículo 1.5.12 de estas Normas Urbanísticas, tienen la consideración de usos lucrativos y formarán parte del aprovechamiento urbanístico cuando se sitúen en suelo urbano.

2. Esta condición se superpondrá a la que posean los usos de conformidad con su actividad específica o función.

3. Las actividades que constituyen los usos privados pueden ser ejercidas por privados o por órganos de la Administración Pública.

Artículo 1.5.16.—Usos de la Administración Pública

1. Son usos de la Administración Pública los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivadas de la vida social, desarrollados por la Administración en terrenos y/o edificios e instalaciones cuya titularidad ostente y que según las presentes Normas Subsidiarias o los Planes en su desarrollo, los terrenos y edificios o instalaciones citados no hayan de constituir sistemas generales o sistemas locales. Son usos privados o usos lucrativos a todos los efectos de la calificación global y pormenorizada, así como de la gestión del planeamiento.

2. Herri administrazioaren erabileraren ezaugarri hori erabilerak berariazko beste ezaugarri batzuk eta dagokion jarduerari dagozkionak gorabehera da.

1.5.17. artikulua.—Herri administrazioak jabetza pribatuaren erabilera

1. Atal honetakoak dira Herri Administrazioak errentamenduaz edo beste edozein atzemate-erataz baliaturik titular pribatuaren lur edota eraikin eta instalazioetan egiten dituen jarduerari dagozkien erabilerak. Erabilera pribatu edo irabazi asmokotzat hartuko dira plangintza orokorraren eta xehekatuaren kudeaketaren ondore gutzietarako, artikuluko honetako hurrengo zenbakian adierazi denaren kalterik gabe.

2. Halaber, beste zenbait gune ere atal honetan sartuko dira. Plangintzak berak jabetza pribatuko azpialdeetan sartzen ditu aipaturiko guneok; baina, halaber, iraganbide publikoko edota erabilera publikoko menpekotzak ezartzen dizkie berariaz euren lurzorupean, lurzoruan edo lurgainean, ondoko kasuistikaren arabera:

a) Lurzorupean erabilera pribatua eta lurzoruan, berriz, honako erabilera publikoa duten jabetza pribatuko guneak: eraikuntzarik bako gunea, oinezkoen ibilbidea edo ibilgailuen galtzada; lurzoru edo sabaiaren sestraren gainean ezin daiteke eraikuntzarik egon.

b) Aurreko atalean bezala, baina eraikuntzaren ahalezko hegalkinarekin, eraikuntzarik bako gunea utzi ondoren sotoaren gainean; esaterako, arkupe edo ataripe publikoak.

c) Lurzoruaren jabetza pribatuari menpekotza edo murrizketaren bat dakarkion beste edozein modalitate, igarotzeko edo uro-dien zortasuna ezartzea eskatzen duen edozein eta, hala denean, hiri instalazioak eratzen dituzten elementuak, hala sestra gainean nola sestrapean.

1.5.18. artikulua.—Eraikinetako edo/eta instalazioetako erabilerak

1. Halako erabileretan, eraikuntza edota instalazioaren baten euskarri fisiko eta espaziala behar izaten da. Hala ere, batzuetan, talde honetan sailkaturiko erabilerak ez du behar izaten eraikuntza edo instalazioaren batek lurzoria okupatzerik; eraikuntza edota instalaziorik bako lurzoru zati handia behar izaten du bere jarduerara garatzeko.

2. Eraikina edo instalazioa zorupean edo goiko solairuetan egindako obra izan daiteke.

1.5.19. artikulua.—Eraikuntzarik behar ez duten erabilerak

Halako erabilerak ez dute behar izaten eraikuntza edota instalazioaren baten euskarri fisikorik. Alabaina, batzuetan baliteke honela sailkaturiko erabilerak lurzoria atzeman behar izatea instalazio edo eraikinekin jarduera behar bezala egiteko. Batez ere, atal horren barrukoak dira jarduteko gune libreak behar dituztenak, lurzoruaren azaleran tratamendu ezberdinak aplikatuz alegia, edo baita inolako tratamendurik gabekoak ere.

1.5.20. artikulua.—Erabileren kokapenak

Eraikinetan kokatzen diren erabileren arteko bateragarritasuna ezartzearen ondoretarako, ondoko kokapen hauek zehaztu dira:

1. *egoera*: Goiko solairu guztietan.

2. *egoera*: Beheko solairuan, goiko solairuari itsatsita; baldintza moduan goiko solairura joateko sarbidea berariazko eskailera loka-bearen bidez egin beharko da.

3. *egoera*: Beheko solairuan, hurrengo goiko solairuari eta hurrengo beheko solairuari itsatsita, baina baldintza batekin: bi solairu horietarako sarrera beheko solairutik egingo da, beste solairuetatik aparteko eskailera propioarekin.

4. *egoera*: Beheko solairuan, beheko solairuari itsatsita, baina baldintza batekin: bi solairu horietarako sarrera beheko solairutik egingo da, beste solairuetatik aparteko eskailera propioarekin.

2. Esta característica de uso de la Administración Pública es independiente de la que posea el uso en función de otras características propias y de su actividad.

Artículo 1.5.17.—Uso de la Administración Pública sobre propiedad privada

1. Se comprenden en este apartado aquellos usos de la Administración Pública cuya actividad se realiza en terrenos y/o edificios e instalaciones de titularidad privada, mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación. Son usos privados o usos lucrativos a todos los efectos de la calificación global o pormenorizada y de la gestión urbanística, sin perjuicio de lo indicado en el número siguiente de este artículo.

2. También se incluyen en este apartado, aquellos usos de servicio público que se sitúan en espacios que estando incluidos por la calificación pormenorizada en subzonas de propiedad privada, el propio Planeamiento permite e impone su ubicación de manera expresa, a través de establecer la precisa servidumbre de paso público o de utilización pública en su subsuelo, suelo o vuelo, según la siguiente casuística:

a) Terrenos de propiedad privada destinados en el subsuelo a un uso privado y en la superficie de suelo de planta baja a un uso público común de espacio libre; itinerario peatonal o calzada rodada, sin que se admita encima de la rasante del subsuelo o techo de planta de sótano, edificación alguna.

b) Igual que el apartado anterior pero con el posible vuelo de edificación, una vez dejado un espacio libre sobre el sótano, por ejemplo porticados o soportales públicos.

c) Cualquier otra modalidad que suponga establecer una servidumbre predial para paso, o acueducto, en su caso, a elementos constitutivos de las instalaciones urbanas como restricción a la propiedad privada del suelo, tanto sobre como bajo rasante.

Artículo 1.5.18.—Usos sustentados en edificios u/o instalación

1. Son aquellos usos que precisan para el funcionamiento propio de su actividad el soporte físico y espacial de un edificio u/o instalación. No obstante algunas veces el uso clasificado en este grupo, puede precisar una gran zona de suelo libre de edificación o instalación, como parte fundamental de la propia actividad.

2. La edificación o instalación puede estar constituida por obras ejecutadas en el subsuelo o en plantas elevadas.

Artículo 1.5.19.—Usos que no precisan edificación

Son aquellos usos que no precisan para su funcionamiento el soporte físico de un edificio o instalación. No obstante algunas veces el uso clasificado en este grupo, puede precisar la ocupación de suelo por instalaciones o edificaciones como parte fundamental de la propia actividad. Se refieren fundamentalmente a aquellas actividades que precisan para su funcionamiento espacios libres de edificación, con diversos tratamientos de la superficie del suelo, o incluso sin tratamiento alguno.

Artículo 1.5.20.—Situaciones de los usos

A los efectos de establecer la compatibilidad entre los diversos usos a situar en los edificios, se definen las siguientes situaciones:

Situación 1: En cualquier planta elevada.

Situación 2: En planta baja, incorporando la planta inmediata superior, con el condicionado de que el acceso a ésta se realice desde la baja con escalera propia e independiente de la comunicación de otras plantas.

Situación 3: En planta baja, incorporando la planta inmediata superior y la planta inmediata inferior, con el condicionado de que el acceso a estas dos plantas se realice desde la baja con escalera propia e independiente de la comunicación de otras plantas.

Situación 4: En planta baja, incorporando la planta inmediata inferior, con el condicionado de que el acceso a ésta se realice con escalera propia e independiente de la comunicación de otras plantas, desde la planta baja.

5. *egoera*: Beheko solairuan soilik.
6. *egoera*: Erdisotoa.
7. *egoera*: Lehen sotoan.
8. *egoera*: Lehen sotoa baino beheagoko solairuetan.
9. *egoera*: Erabilera bakarra duen eraikinean.

3. ATALA

NATUR BALIABIDEAK EKOITZEKO ETA ATERATZEKO ERABILERAK

1.5.21. artikulua.—*Definizioa*

Atal honetan sartuta daude Oinarrizko Arloaren jarduerekin eta ezin urbaniza daitekeen lurzoruaen jarduerekin zuzenean lotutako lurzoruaen erabilera. Lurzoru urbanizaezintzat hartua da hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarriek duten urbanizazio-prozesutik baztertuta geratzen dena.

Atalaren barruan sartuta daude egiten den jarduera nagusia lehengaiak produzitzean eta ateratzean eta, hala denean, hautatzean eta haien lehenengo sailkapenean datzan lekuak.

Ondorioz, «jarduera nagusi»-aren kontzeptuaren barruan sartuta daude natur baliabideak produzitu eta ateratzeko jarduerak. Jarduera horiek egiteak honakoa du helburu: haiek bilduak eta gero bilduak izateko garraiatuak izateko moduan ipintzea, edo biztanlegoa eta zentro transformatzaileak hornitzeko erabiltzea.

Loturazko erabilera laguntzailatzat hartuak dira natur baliabideak produzitu edo ateratzeko prozesua kudeatu eta administratzeko bulego txikiak, langileen aldagela eta aparkalekuak, zerbitzu-biltegia, produzitzeko jarduera produzitu eta zaintzeko bitartekoen biltegia eta erabilera nagusia behar bezala garatzeko beharrezko den beste edozein erabilera.

Atal honetan ez dira sartzen, sailkapen, eraldaketa eta presakuntzako lehen eragiketak gainditu direla-eta, industriako jardueren artean sar daitezkeen jarduerak egiteko lurzoruen erabilera.

Besteak beste, zerbitzu honetan jarduera hauek daude:

- Nekazaritza eta abeltzaintza.
- Baso ustiapena.
- Oihanzaintza.
- Ehiza.
- Arrantza.

4. ATALA

INDUSTRIA ERABILERAK

1.5.22. artikulua.—*Definizioa*

Jarduera nagusi gisa produktuak transformatzeko jarduera egiten deneko tokia da, halako moldez non beste produktu landuago batzuk sortuko baitira.

Honakoak dira lotutako erabilera osagarriak: administrazio bulegoak eta establezimenduko salmentako bulegoak, jarduera ikertzeko eta garatzeko lokalak, langileen aldagelak eta aparkalekuak, baita zerbitzuko eta produkzio eta mantentze bideen biltegia eta jarduera nagusia garatzeko gainerako beharrezko zerbitzuak ere.

Erabilera honen barruan Jardueren Sailkapen Nazionalaren CNAE-93 «Manufaktura-industriak» D erabilera sartzen da. Hona hemen erabilera horri dagozkion industriak.

- Janariak, edariak eta tabakoa.
- Ehungintza eta jantzigintza.
- Larruaren eta oinetakoaren industria.
- Zuraren eta kortxoaren industriak.
- Papera eta arte grafikoak.
- Erregaiak.
- Kimika.
- Kautxua eta plastikoa.
- Mineralak.
- Metalurgia.
- Elektragaiak.

Situación 5: Sólo en planta baja.

Situación 6: En planta de semisótano.

Situación 7: En planta de primer sótano.

Situación 8: En planta de sótanos inferiores al primero.

Situación 9: En edificio exclusivo para un solo uso.

SECCIÓN 3.^a

USOS DE PRODUCCIÓN Y EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES

Artículo 1.5.21.—*Definición*

Se incluyen en esta sección los usos del suelo directamente relacionados con las actividades del Sector Primario y, por ello, con las actividades propias del suelo no urbanizable, entendiendo como tal aquel que queda excluido del proceso de urbanización.

Dentro de esta sección, se incluyen los lugares en los que la actividad principal que se realiza consiste en la producción y extracción de materias primas, así como en su caso en su selección y primera clasificación.

En consecuencia se incluyen dentro del concepto de «actividad principal» las actividades propiamente productoras o extractoras de los recursos naturales, realizadas con objeto de ponerlas en condición de ser almacenadas y transportadas para su posterior almacenamiento, o destinadas al abastecimiento de la población y de los centros transformadores.

Se consideran como usos auxiliares vinculados, las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los vestuarios y aparcamientos de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

No se incluyen en esta sección los usos del suelo consistentes en realizar actividades que, por el hecho de superar las primeras operaciones de clasificación, transformación y preparación, pueden ser incluidas entre las actividades industriales.

Esta sección comprende las siguientes actividades:

- Agricultura y ganadería.
- Explotación forestal.
- Selvicultura.
- Caza.
- Pesca.

SECCIÓN 4.^a

USO DE INDUSTRIA

Artículo 1.5.22.—*Definición*

En ella se incluyen los lugares en los que se realiza como actividad principal la transformación de productos, de forma que den origen a otros bienes más elaborados.

Se consideran como usos auxiliares vinculados las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y el desarrollo de la actividad, los vestuarios y los aparcamientos de los trabajadores, así como el almacén de servicio, de medios de producción y mantenimiento, y demás servicios necesarios para el desarrollo de la actividad principal.

El presente uso comprende la sección D «Industrias manufactureras» de la Clasificación Nacional de Actividades CNAE-93, y comprende las siguientes.

- Alimentación, bebidas y tabaco.
- Textil y de la confección.
- Del cuero y del calzado.
- De la madera y el corcho.
- Del papel y Artes Gráficas.
- Combustibles.
- Química.
- Caucho y plásticos.
- Minerales.
- Metalurgia.
- Material eléctrico.

- Garraioko materiala.
- Hainbat manufaktura.

1.5.23. artikulua.—Industria erabileraren kategoriak

Industria erabileraren barruan ondoko kategoria hauek daude.

1. *kategoria*: Etxebizitza erabilerarekin bateragarria den artisauntzako industri jarduera.
2. *kategoria*: Etxebizitza erabilerarekin bateragarria ez den industri jarduera.

1.5.24. artikulua.—Industria erabileraren kategoria bakoitzaren gehieneko mugak

1. Kategoria bakoitzeko gehieneko mugak, gogaikarritasun, osasungaiztasun, kaltegarritasun edo arriskugarritasun mailaren arabera dira.

2. Kategorien zehaztapena eragozpenen, osasungaiztasunaren eta arriskuen arabera egiten da. Horien barruan ondoko ondoreak hartuko dira kontutan:

Eragozpenak:

— Zarata (berezko lok. kanpo eta zaratak gehien ukitzen duen aldamen. lokal.).

- Keak, gasak, lurrinak eta usainak.
- Hondakin-urak.
- Industri garraioak.
- Garraioak, zama-lanak.
- Ikusten diren instalazioak.
- Langileriaren samaldak.
- Beroa.
- Dardarak.

Kaltegarritasuna eta osasungaiztasuna:

- Gasak eta elementu kutsagarriak.
- Hondakin-urak.
- Gaiak eta eskuztaketak.
- Erradiazioak.
- Isurketak eta zarramarra.

Arriskuak:

— Erregaien eta sugaien eskuztaketa eta sailkapena.

- Ekoizgintza eta presio arriskutsu-eko kotxorrak.
- Lehetzeko moduko materialak.
- Gai kimiko erasogarrien isurketa.
- Lokalaren ezaugarriak eta gaitasuna.
- Sarbideen ezaugarriak eta gaitasuna.

3. Zaratak dB(A)-tan neurtuko dira, industri erabilerako eraikinaren fatxadatik 1,5 metrotara; eraikinaren barrualdean ere neurtuko dira. Era berean, zaratak 3 dB(A)-tan handitzea onartuko da, gehienik, oinarritzko zarata-mailari dagokionez. Industri lokalaren beraren barruko gehieneko mailaren neurketa ate eta leiho guztiak itxita egingo da.

4. Zaratak industria erabat geldi nahiz elementu guztiak jardunean daudela neurtuko dira.

5. Fondoko zarata gisa giroarena ulertuko da, inguruabarren arabera sortzen diren gainerakoak kontuan hartu gabe.

1.5.25. artikulua.—Industriako lurzorua 1. kategoria

1. Arte eta lanbideetako jarduerak sartzen dira, gogaikarriak ez badira inguruko etxebizitzetarako. Jarduerok ez dute bost enplegatutako gehiagorik izaten; eskuz mugituko makina edo tresnak edota kW batetik beherako potentzia duten motoreak izaten dituzte.

2. Erabileraren nagusia etxebizitzakoa duten eraikinetan onartutako, batez-besteko potentzia 0,03 kW/m²-koa bada eta gehieneko potentzia 5 kW-koa bada, betiere antolamendu orokorrak eta antolamendu xehekatuak baimenduz gero.

3. Kategoriako industri erabileran onartzen diren gehieneko pila-keta-maila kontrolatzeko, baldin eta erabileraren nagusia etxebizitzakoa duten eraikinak badira, industri erabilerarako den azalera (guz-

- Material de transporte.
- Manufacturas diversas.

Artículo 1.5.23.—Categorías del uso de industria

El uso de industria se divide en dos categorías.

Categoría 1. Actividad de industria artesanal compatible con vivienda.

Categoría 2. Actividad de industria no compatible con vivienda.

Artículo 1.5.24.—Límites máximos en cada categoría del uso de industria

1. Los límites máximos de cada categoría se refieren a los grados de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad.

2. La determinación de categorías se establece en función de las molestias, insalubridad y peligrosidad. Dentro de ellas se consideran los siguientes efectos:

Molestias:

— Ruido (en exterior del local propio y vecino más afectado).

- Humos, gases, vahos y olores.
- Aguas residuales.
- Transportes industriales.
- Transportes, carga y descarga.
- Instalaciones visibles.
- Aglomeraciones del personal.
- Calor.
- Vibraciones.

Nocividad e insalubridad:

- Gases y elementos contaminantes.
- Aguas residuales.
- Materias y manipulación.
- Radiaciones.
- Vertidos y desperdicios.

Peligrosidad:

— Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables.

- Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Materiales explosivos.
- Derrame y vertidos de agresivos químicos.
- Condiciones y aptitud del local.
- Condiciones y aptitud de los accesos.

3. Los límites sonoros se medirán en dB(A) y su determinación se efectuará a una distancia de 1,5 metros de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dB(A) sobre el nivel de ruido de fondo para que la medición se considere válida. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.

4. La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento en todos sus elementos.

5. Se entenderá como ruido de fondo el ambiental, sin los valores puntas accidentales.

Artículo 1.5.25.—Categoría 1 del suelo de industria

1. Comprende aquellas actividades de artes y oficios no molestas para las viviendas colindantes, y se refiere a actividades que no agrupen a más de tres empleados y que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW cada uno.

2. Se podrá admitir en edificios con uso predominante de vivienda, siempre con una limitación de potencia media de 0,03 kW/m² y con una potencia máxima total de 5 kW, si lo autoriza la ordenación global y la pormenorizada.

3. A fin de controlar el límite posible admitido de concentración del uso de industria en la categoría 1, cuando se ubique en edificios con uso permanente de vivienda, la superficie destinada

tizko azalera ere barne, baita idazguak, bulegoak eta beste egoitza laguntzaile batzuk ere) eraikinaren guztizko azaleraren %20 izango da gehienik ere.

4. Gehieneko erabateko potentziak, zeharka, industri establezimenduari 1. kategoriako erabileraren gehieneko azalera osoa zehazten du.

5. Potentzia mekanikoari, zaratei eta gas nahiz hauts igorpenei buruzko datuak (kategoria honetako kokaeretan haizuturikoak) ondoko koadroetan adierazita daude.

- Batezbesteko potentzia: 0,03 kW/m².
- Gehieneko potentzia guztira: 5 kW.
- Kanpoko zarata mailarik altuena egunez, dBA-tan 40 dBA.
- Kanpoko zarata mailarik altuena gauez, dBA-tan 30 dBA.
- Barruko zarata mailarik altuena egunez, dBA-tan 55 dBA.
- Barruko zarata mailarik altuena gauez, dBA-tan 0 dBA.
- Riugelmann-en indizea jardunbidean 0.
- Riugelmann-en indizea arrankatzean 1.
- Hautsaren gehieneko igorpena, kg/ord.tan 1,5 kg/ordua.

6. Eguneko aldia goizeko 8etatik gaueko 22etara izango da. Gauekoa, berriz, gainerakoa.

7. Riugelmann-en belztura indizea errektuntzako gasei buruzkoa da.

1.5.26. artikulua.—*Industriako erabileraren 2. kategoria*

1. Etxebizitzan ondoan haizu ez diren jarduera gogaikarriak biltzen ditu.

2. Oro har industria ertain eta handiak biltzen ditu; dena den, hortik kanpo uzten dira osasungarriaren aurka egon eta beste jarduera batzuk hurbil egoteagatik ezinezkoa denean.

3. Alde pribatuetan baino ez dira haizu, baldin eta horien kalifikazio orokorrak erabileraren nagusitzat manufakturen alorreko industri erabilerari badu; enplegu, potentzia eta azaleraren mugarik gabe haizu dira.

4. Potentzia mekanikoari, zaratei eta gas nahiz hauts igorpenei buruzko datuak (kategoria honetako kokaeretan haizuturikoak) ondoko koadroetan adierazita daude:

- Batezbesteko potentzia mugarik ez (kW/m²).
- Gehieneko potentzia maila: mugarik ez (kW).
- Kanpoko zarata mailarik altuena egunez, dBA-tan 50 dBA.
- Kanpoko zarata mailarik altuena gauez, dBA-tan 50 dBA.
- Barruko zarata mailarik altuena egunez, dBA-tan 80 dBA.
- Barruko zarata mailarik altuena gauez, dBA-tan 80 dBA.
- Riugelmann-en indizea jardunbidean 1,5.
- Riugelmann-en indizea arrankatzean 2,5.
- Hautsaren gehieneko igorpena, kg/ord.tan 20 kg/ordua.

5. Eguneko aldia goizeko 8etatik gaueko 22etara izango da. Gauekoa, berriz, gainerakoa.

6. Riugelmann-en belztura indizea errektuntzako gasei buruzkoa da.

5. ATALA

ERAIKINTZA-OGIBIDEEN TAILERRAK

1.5.27. artikulua.—*Definizioa*

Eraikinak eta urbanizazio— eta azpiegitura-obrak egiteko ogibideen tailerrak. Tailerrotan materialak eta nahasteak prestatzen dira. Era berean, tailerrotan elementu edo pieza zehatz batzuk egiten dira. Elementu edo piezok burutzeko prozesua tailerrean egin behar da haiek obran ipini baino lehen.

Ez dira sartzen materia plastikoen, metalezko egituren, metalezko eta zurezko arotziaren fabrikazioa, herri lanetako makinariako biltegia, etab.

Jarraiko eginkizunak sartzen dira zerbitzu honetan:

- Igeltsaritza-tailerrak.
- Isolamendu- eta iragazgaizpen tailerrak.
- Errementariak.
- Beira-tailerrak.

al uso industrial, incluyendo las superficies totales incluso despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares, no superará en cada edificio el 20% de la superficie total construida del edificio.

4. La potencia total máxima define indirectamente la superficie total máxima del uso de industria categoría 1, de cada establecimiento industrial.

5. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, permitidos según su situación con los indicados en el siguiente cuadro.

- Potencia media: 0,03 kW/m².
- Potencia total máxima: 5 kW.
- Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA: 40 dBA.
- Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA: 30 dBA.
- Nivel sonoro interior máximo de día en dBA: 55 dBA.
- Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA: 0 dBA.
- Índice de Riugelmann en funcionamiento: 0.
- Índice de Riugelmann en arranque: 1.
- Emisión máxima de polvo en kg/hora: 1,5 kg/hora.

6. El período de día se considerará desde las 8:00 de la mañana a las 22:00 horas, y el de noche el complementario.

7. El índice de ennegrecimiento de Riugelmann se refiere a gases de combustión.

Artículo 1.5.26.—*Categoría 2 del uso de industria*

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas.

2. Comprende la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

3. Se permite sólo en la zona privada cuya calificación global le asigna como uso predominante el uso de industria manufacturera, sin limitación de empleo, de potencia ni de superficie.

4. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases, permitidos en cada una de las situaciones de la presente categoría, son los indicados en el siguiente cuadro:

- Potencia media: ilimitada kW/m².
- Potencia total máxima: ilimitada kW.
- Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA: 50 dBA.
- Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA: 50 dBA.
- Nivel sonoro interior máximo de día en dBA: 80 dBA.
- Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA: 80 dBA.
- Índice de Riugelmann en funcionamiento: 1,5.
- Índice de Riugelmann en arranque: 2,5.
- Emisión máxima de polvo en kg/hora: 20 kg/hora.

5. El período de día se considerará desde las 8:00 de la mañana a las 22:00 horas, y el de noche el complementario.

6. El índice de ennegrecimiento de Riugelmann, se refiere a gases de combustión.

SECCIÓN 5.ª

TALLERES DE OFICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 1.5.27.—*Definición*

Comprende los diferentes oficios de la construcción de edificios, obras de urbanización e infraestructuras, en los que se realizan actividades de preparación de materiales y mezclas, elaboración de trabajos previos y elementos componentes de partidas ejecutadas en taller para su posterior puesta en obra.

No comprende la fabricación de materias plásticas, de estructuras metálicas y de madera, de carpintería metálica, almacenes de maquinaria de obra pública, etc.

Se incluyen en este uso:

- Talleres de albañilería.
- Talleres de aislamientos e impermeabilizaciones.
- Talleres de herrería.
- Talleres de vidriería.

- Pintura-tailerrak.
- Tailer elektrikoak.
- Iturgintza-tailerrak.
- Klimatizazio-tailerrak.

1.5.28. artikulua.—*Eraikuntzako ogibideetako tailerren erabileraren kategoriak*

Eraikuntzako zereginetako tailerren erabileran bi kategoria daude, 1.a eta 2.a; horien baldintzak manufakturen alorreko industriarako ezarri direnak eurak dira.

6. ATALA

BILTEGIKO ERABILERAK

1.5.2.9. artikulua.—*Definizioa*

BILTEGIKO erbilerako jarduerak ondorengo eskuko lan hauek guztiak edo horietako batzuk sailkatzean, gordetzean eta egitean datza: erdilandu edo landutako produktuak eta lehengaiak ontziratzea, partidatan taldekatzea, berriro ontziratzea eta botilaratzea, kargatzea eta deskargatzea. Bereziki identifikatutako leku batean egin behar da. Leku horrek eragiketok produktuentzako eta inguruarentzako arriskurik gabe gerta daitezen beharrezko ezaugarri fisikoak izan behar ditu.

Era berean, biltegiaren erabilerako jarduera gehiago daude: makineria, ekipoa, tresnak eta bitarteko laguntzaileak zaindu, begiratu eta lehenengoz artatzea. Horiek ondasun eta zerbitzuak produzitzeko jarduerak burutzeko eta beste erabilerak batzuetako establezimendua artatzeko erabiliak dira, lokalaren erabilera nagusia sailkapen honetako beste atal batzuetan badago.

Biltzeko lekuak argi mugatuta egon behar du eta, bildutako produktuen eta egin beharreko manipulazioen arabera, eraikuntza zabalekin edo itxiekin edo berauek gabe egongo da.

Baldin eta handizkako merkataritzako agenteei edo zuzenean bildutako ondasunen ekoizleek egiten badute biltzeko edo biltegi-jarduerak eta azken kasu horretan ekoizpena egiten den tokiko aparteko toki batzuetan egiten bada jarduera, biltzeko erabilerari merkataritzako biltegia deituko zaio.

Biltegiaren erabilerako jarduerak makineria, ekipoa, tresnak eta beste jarduera batzuen bitarteko laguntzaileak zaindu eta begiratzekoak izan ezik bildutako ondasunen produzitzaileek burutzen badituzte establezimendu produzitzailea kokatzen den leku berean, hau da, funtzioari eta lekuari begira erabilerak nagusiari lotuta, biltegi-erabilerari zerbitzu-biltegia esaten zaio.

Erabilerak nagusiari lotutako zerbitzuko biltzeko erabilerak osagarritzat hartzen da.

Biltzeko erabilerak makineria, ekipoa, tresnak eta bitarteko laguntzaileak zaindu, begiratu eta lehenengoz mantentzean bakarrik badatza eta gauzok ondasun eta zerbitzuen enpresa produzitzaileen jarduerak burutzeko edo haien produkzio-sistema mantentzeko erabiliak badira, erabilerak nagusiari lotuta edo lotu gabe berdin izaki, biltegi-erabilerari beste jarduerak batzuk eragin eta artatzeko bitartekoen biltegia deitzen zaio.

Erabilerak nagusiari lotutako erabilerak osagarritzat hartzen da ekoizpen bideetako biltzeko eta beste erabilerak batzuk mantentzeko erabilerak.

Loturazko erabilerak laguntzaileak hartuak dira establezimenduen salmenta— eta administrazio-bulegoak, langileen aldagela eta aparkalekuak, zaintzailearen etxebizitza, suteen kontra babesteko zerbitzuak, produzitu eta zaintzeko bitartekoen biltegia eta erabilerak nagusia behar bezala garatzeko beharrezko den beste edozein erabilerak.

Erabilerak horren barruan hauek daude:

- Merkataritzako biltegia.
- Zerbitzu-biltegia.
- Beste jarduerak batzuk produzitu eta artatzeko bitartekoen biltegia.

- Talleres de pintura.
- Talleres eléctricos.
- Talleres de fontanería.
- Talleres de climatización.

Artículo 1.5.28.—*Categorías del uso de talleres de oficios de la construcción*

En el uso de talleres de oficios de la construcción se establecen dos categorías, 1 y 2, con idénticos condicionantes que los que se establecen para las de Industria manufacturera.

SECCIÓN 6.ª

USO DE ALMACÉN

Artículo 1.5.29.—*Definición*

Las actividades propias del uso de almacén consisten en clasificar, guardar y efectuar todas o algunas de las manipulaciones posteriores siguientes: envasar, agrupar en partidas, reenvasar y embotellar, cargar y descargar materias primas y productos semi-elaborados o elaborados, en un lugar espacialmente identificado y que tiene las características físicas precisas para que dichas operaciones se produzcan sin riesgos para la integridad de los productos y el entorno.

También son actividades propias del uso de almacén la guarda, custodia y primer mantenimiento de maquinaria, equipo, utensilios y medios auxiliares utilizados para el ejercicio de las actividades productoras de bienes y servicios y para el mantenimiento del establecimiento de otros usos cuyo uso principal queda comprendido en otras secciones de esta clasificación.

El lugar de almacenaje debe estar claramente delimitado y en función de los productos almacenados y de las manipulaciones a realizar, estará dotado o no de edificaciones abiertas o cerradas.

Si la actividad de almacén o almacenamiento se desarrolla por agentes del comercio al por mayor o directamente por los productores de los bienes almacenados y, en este último caso, en lugares espacialmente diferenciados de los lugares de producción, el uso de almacén se denomina almacén comercial.

Si las actividades propias del uso de almacén —con excepción de la guarda y custodia de maquinaria, equipo, utensilios y medios auxiliares de otras actividades—, se realizan por los productores de los bienes almacenados, y en el mismo lugar en que se sitúa el establecimiento productor, es decir, vinculado funcional y espacialmente al uso principal, el uso de almacén se denomina almacén de servicio.

El uso de almacén de servicio se considera uso auxiliar vinculado al uso principal correspondiente.

Cuando el uso de almacenamiento consista, exclusivamente, en la guarda, custodia y primer mantenimiento de maquinaria, equipo, utensilios y medios auxiliares utilizados en el ejercicio de las actividades de las empresas productoras de bienes y servicios, o en el mantenimiento de su sistema productivo, con independencia de que se sitúe o no vinculado espacialmente al uso principal, se denomina almacén de medios de producción y mantenimiento de otras actividades.

El uso de almacén de medios de producción y mantenimiento de otras actividades se considera uso auxiliar vinculado al uso principal correspondiente.

Se consideran como usos auxiliares vinculados al uso de almacén las oficinas de venta y administrativas del establecimiento, los vestuarios y aparcamientos de los trabajadores, la vivienda de guarda, los servicios propios de protección contra incendios, el almacén de medios de producción y mantenimiento y cualquier otro preciso para realizar la actividad principal citada.

Dentro de este uso se distinguen.

- Almacén comercial.
- Almacén de servicio.
- Almacén de medios de producción y mantenimiento de otras actividades.

1.5.30. artikulua.—Biltegiko erabileraren kategoriak

1. Merkataritzako biltegia izeneko erabileraren barruan, erabilerara horretarako den azalera eraikiaren arabera, ondoko kategoria hauek ezarri dira:

1. *kategoria*: 200 m²-tik beherako azalera dutenak.
2. *kategoria*: 200 m²-tik 400 m²-ra arteko azalera dutenak.
3. *kategoria*: 400 m²-tik 1.000 m²-ra bitarteko azalera dutenak.
4. *kategoria*: 1.000 m²-tik gorako azalera.

2. Merkataritzako biltegia erabileraren kategoriak zehazteko azalera establezimendu bakoitzaren azalera osoan zenbatuko dira eta denak beteko ditu baldintzak, horri lotuta dauden erabilerara osagarriek barne.

7. ATALA

ERKIDEGO-EKIPAMENDUKO ERABILERA

1.5.31. artikulua.—Definizioa

Erkidego-ekipamenduko erabileraren barruan erkidegoaren bizitza garatzeko eta aurrera egiteko beharrezkoak diren zerbitzu eta zuzkidura guztiak sartzen dira, administrazioak zein partikularrak emandakoak.

Ekipoaren kontzeptuan zabalaldi eta jostetako erabilerak ere sartzen dira.

Atal honetako erabilerei lotutako erabilera laguntzailezat hartuak dira kudeatu eta administratzeko bulegoak, langileen eta erabiltzaileen aldagelak, produzitu eta zaintzeko bitartekoen biltegiak, zaintzailearen etxebizitza eta horretarako beharrezko den beste edozein erabilera.

1.5.32. artikulua.—Erkidego-ekipamenduko erabileraren kategoriak

Erabilera honek honako kategoria hauek biltzen ditu:

1. Herri administrazioa.—Udal eta udalez gaindiko administrazioaren zerbitzu ofizialak biltzen ditu.
2. Defentsa, segurtasuna, herri babesa.—Denfentsarekin, herritarren segurtasunarekin eta babes zibilarekin lotutako administrazio zerbitzuei.
3. Posta eta telekomunikabideak.—Posta eta telekomunikabideetako herri zerbitzuei dagokie.
4. Hezkuntzakoa.—Maila guztietako irakaskuntzarako eraikinak eta lokalak, ofizialak zein partikularrak.
5. Osasuna.—Osasun instalazioei dagokie, hala nola klinikak, anbulatorioak, ospitaleak eta osasun zentroak oro har.
6. Gizarte zerbitzuak.—Zaharrei, umeei, elbarriei, etab. laguntza emateko lokalei dagokie.
7. Elkartegintza jarduerak.—Enpresa, profesional, sindikatu, erlijio eta oro har elkarreetako lokalei dagokie.
8. Josteta-kulturakoa.—Kategoria honetan aisialdia eta kultura gozatzeko aukera ematen duten jarduerak sartzen dira. Hor-taz, zinematografia, ikuskizun, azoka, kongresu-jauregi, museo, kasino eta abarretako lokalak sartzen dira kategoria honetan.
9. Kirolekoa.—Kategoria honetan kirola egiteko zelaia eta lokalak sartzen dira, ofizialak, norbanakoenak zein merkataritza-koak izan.
10. Aire zabaleko josteta.—Aire zabalean egiteko jarduerak dira, eraikinik gabekoak eta herritarrei aisiarako, jostetarako eta zabaldirako aukerak ematekoak. Hiri barruan zein hiritik kanpora egin daitezke.
11. Ostalaritza.—Hotelak, aterpetxeak, ostatuak, landaturismoko instalazioak, jatetxeak eta edarietarako establezimenduak sartzen dira.
12. Norbanakoentzako zerbitzuak.—Ile-apaindegiko zerbitzuak, edertasun tratamenduak, bainuetxeak eta ehorzketak sartzen dira.

Artículo 1.5.30.—Categorías del uso de almacén

1. Dentro del uso de almacén se establecen, en función de la superficie construida destinada a dicho uso, las siguientes categorías:

- Categoría 1*: Superficie inferior a 200 m².
- Categoría 2*: Superficie superior a 200 m² e inferior a 400 m².
- Categoría 3*: Superficie superior a 400 m² e inferior a 1.000 m².
- Categoría 4*: Superficie superior a 1.000 m².

2. Las superficies indicadas para definir las categorías del uso de almacén comercial, deben ser computadas y cumplidas por la superficie total de cada establecimiento, incluida la de los usos auxiliares vinculados.

SECCIÓN 7.^a

USO DE EQUIPO COMUNITARIO

Artículo 1.5.31.—Definición

El uso de equipo comunitario comprende todos los servicios y dotaciones que bien sean satisfechos por la Administración o por los particulares, son necesarios para el desarrollo y funcionamiento de la vida comunitaria.

Se incluyen también en el concepto de equipo los usos de recreo y expansión al aire libre.

Se consideran como usos auxiliares vinculados a los usos de esta sección, las oficinas administrativas y de gestión, los vestuarios de los trabajadores y usuarios, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

Artículo 1.5.32.—Categorías del uso de equipamiento comunitario

El presente uso comprende las siguientes categorías:

1. Administración Pública.—Comprende los servicios oficiales de la Administración Municipal y Supramunicipal.
2. Defensa, Seguridad y Protección Civil.—Se refiere a los servicios de la Administración relacionados con la Defensa, la Seguridad ciudadana y la Protección Civil.
3. Correos y telecomunicaciones.—Se refiere a los servicios públicos de correos y telecomunicaciones.
4. Educación.—Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular.
5. Sanidad.—Comprende las instalaciones sanitarias como clínicas, ambulatorios, hospitales y centros de salud en general.
6. Servicios sociales.—Comprende los locales para asistencia social a ancianos, niños, personas discapacitadas, etc.
7. Actividades asociativas.—Incluye los locales de asociaciones empresariales, profesionales, sindicales, religiosas y asociativas en general.
8. Recreativo-Cultural.—Se incluyen en esta categoría las actividades que posibilitan el disfrute del tiempo libre y el enriquecimiento cultural. Por lo tanto comprende locales de cinematografía, espectáculos, ferias y palacios de congresos, bibliotecas, museos, casinos, etc.
9. Deportivo.—En él se incluyen los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.
10. Recreo al aire libre.—Se trata de las actividades a desarrollar al aire libre, sin sustento de edificación y con la finalidad de servir al ocio, el recreo y la expansión de la población. Puede tener carácter urbano o extraurbano.
11. Hostelería.—Comprende los establecimientos hoteleros, albergues, refugios, instalaciones de agroturismo, restaurantes, establecimientos de bebidas.
12. Servicios personales.—Comprende los servicios de peluquería, tratamiento de belleza, balnearios, pompas fúnebres.

1.5.33. artikulua.—Elkarte, josteta eta kulturako eta ostalari-tzako erabileren baldintza zehatzak

1. Artikulu honetako tituluko erabileren zerrendako jarduera batzuetan arazoak izaten dira hurreko etxebizitzentzako eragozpenei dagokienez; izan ere, arazo horiek ostalaritzako eta antzekoen jardueren instalazioari eta funtzionamenduari buruzko udal ordenantzan aipatzen dira. Ordenantza hori EAOn argitaratu zen 1999ko urtarilaren 18an, eta arau subsidiario hauen osagarri moduan aplikatu behar da.

2. Lokal horiek, gainera, Eusko Jaurlaritzak Jarduera Gogai-karri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruz emandako 171/85 Dekretuko «Ostalaritza, aisialdi eta denbora libre» izeneko 1. atalean eta beste edozein xedapen orokor aplikagarritan ezarritakoa bete behar dute.

3. Herri Ikuskizunei eta Josteta Jardueri buruzko abenduaren 10eko 4/1995 Legea ere bete beharko dute (E.H.A.A, 230. alea, 1995eko abenduaren 1ekoa).

8. ATALA

BULEGOKO ERABILERA

1.5.34. artikulua.—Definizioa

Finantza kudeaketa, salmentako jarduerak eta jarduera administratibo edo teknikoak sartzen dira. Jardueraren emaitzak papezko euskarrian eta informatikako edo ikus-entzunezkoetako materialean egongo dira. Zehaztasunetan sartu barik, hauek sartzen dira: finantza bitartekaritza, merkataritza, bidaiaria-agentzia, aseguru-agentzia, jarduera informatiko, makinariaren alokairu, jarduera juridiko eta fiskaletako zerbitzuak; zerbitzu teknikoak, publizitate agentziak...

1.5.35. artikulua.—Kategoriak

Bulegoko erabilera ondoko kategorietan egon daiteke:

1. *kategoria*: 200 m²-koa baino azalera txikiagoa duten profesionaletarako bulegoak, GOKA jardueren sailkapeneko aparatuek erabiltzea eskatzen duten jarduera medikoak izan ezik.

2. *kategoria*: 1. Kategoriako baldintzak betetzen ez dituzten gainerako bulegoak.

1.5.36. artikulua.—Bulegoko erabilerako baldintza zehatzak

1. Erabilera nagusitzat etxebizitza erabilera duten eraikinetako lokaletan bulegoak jartzekotan, beheko solairuan edota lehenengo solairuan jarri behar dira. Lehenengo solairu horrek bere sarbidea izan behar du, etxebizitzetako sarbidearekiko lokabea, salbu eta bulegoak 200 metro karratu baino gutxiagoko lanbide idazguak direnean. Halakoetan etxebizitzetako eskailera bera izan daiteke bulegoetako sarbidea.

2. Arlokako legerian lanlekuetarako ezartzen diren baldintzak beteko dituzte.

3. Profesionalen bulegotzat hartuko dira, ondorio guztietarako, 1. Kategoriaren barruan dauden eta honako jarduera hauek egiten dituzten mediku kontsulta partikularrak: jarduera ez-kaltegarriak, fisioterapia, masajea, barne medikuntza, pediatria, otorrinolaringologia, odontologia, etab.

9. ATALA

INSTALAZIO OROKORREN ERABILERA

1.5.37. artikulua.—Definizioa

Atal honetan herritarrei doako zerbitzuak emateko jarduerak sartzen dira: edateko uraren oinarritzko zerbitzuak, energia, era guztietako hondakinen tratamendua eta garraio eta telekomunikabideetako oinarritzko azpiegiturak.

Atal honetan elementu edo jarduera hauek sartzen dira:

1. Uraren zuzkidura:

— Ura hartu, araztu eta banatzea.

— Hondakin-uren tratamendua eta arazketa.

Artículo 1.5.33.—Condiciones específicas de los usos de actividades asociativas, recreativo y cultural y hostelería

1. Algunas actividades comprendidas en los usos relacionados en el título de este artículo, participan de la problemática en cuanto a molestias generadas en las viviendas próximas, de la Ordenanza municipal sobre instalación y funcionamiento de actividades hosteleras y similares, publicada en el «BOE» de 18 de enero de 1999, que resulta de aplicación complementaria a las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dichos locales deberán cumplir además con lo establecido en la sección 1 «Actividad de hostelería, ocio y tiempo libre» del Decreto 171/1985, del Gobierno Vasco, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cualquier otra disposición de carácter general que les sea de aplicación.

3. También deberán cumplir con la Ley 4/1995, de 10 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas («B.O.P.V.» 230, de 1 de diciembre de 1995).

SECCIÓN 8.^a

USO DE OFICINAS

Artículo 1.5.34.—Definición

Se incluyen en este uso las actividades de gestión financiera, de ventas, administrativa o técnica. Los productos resultantes de su actividad se contienen en soporte papel, material informático o audiovisual. Sin carácter exhaustivo comprende los servicios de intermediación financiera, del comercio, agencias de viajes, agencias de seguros, inmobiliarias, actividades informáticas, alquiler de maquinaria, actividades jurídicas y fiscales, servicios técnicos, agencias de publicidad...

Artículo 1.5.35.—Categorías

En el uso de oficinas se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Oficinas destinadas a despachos profesionales cuya superficie construida sea inferior a 200 m², a excepción de los de actividades médicas que requieran la utilización de aparatos propios de la clasificación AMINP.

Categoría 2.^a: Resto de oficinas que no cumplan las condiciones de la categoría 1.^a.

Artículo 1.5.36.—Condiciones específicas del uso de oficinas

1. Cuando locales destinados al uso de oficinas se ubiquen en edificios con uso predominante de vivienda, deberán situarse en planta baja y/o en planta primera. Dicha planta primera deberá tener acceso independiente de la de las viviendas, salvo que se trate de despachos de profesionales con superficie inferior a 200 metros cuadrados, en cuyo caso podrán tener acceso por la misma escalera que las viviendas y situarse en cualquier planta del edificio.

2. Cumplirán las condiciones que se establezcan por la legislación sectorial para los lugares de trabajo.

3. Las consultas médicas particulares que desarrollen actividades inocuas, tipo fisioterapia, masaje, medicina interna, pediatría, otorrinolaringología, odontología, etc. incluidas dentro de la categoría 1.^a, se consideran a todos los efectos como los despachos profesionales.

SECCIÓN 9.^a

USO DE INSTALACIONES GENERALES

Artículo 1.5.37.—Definición

En esta sección se comprenden las actividades que permiten la dotación a la población de los servicios básicos de agua potable, energía, tratamiento de los residuos de cualquier clase, las infraestructuras básicas del transporte y telecomunicación.

Dentro de la presente sección se incluyen los siguientes elementos o actividades.

1. Dotación de agua:

— Captación, depuración y distribución de agua potable.

— Recogida y depuración de aguas residuales.

2. Energia zuzkidura:
 - Gasa eta petrolio-produktuak produzitu, garraiatu eta banatzea.
 - Energia elektrikoa produzitu eta banatzea.
3. Kondakinen tratamendua:
 - Hiriko hondakin solidoak.
 - Hondakin inerteak.
 - Hondakin sanitarioak.
 - Nekazaritza eta basogintzako hondakinak.
4. Garraioa eta telekomunikazioak:
 - Errepideko garraioa. Bideak eta geltokiak.
 - Trenbide erabilera. Trenbideak eta geltokiak.
 - Telekomunikazioak.

10. ATALA

ETXEBIZITZEN ERABILERA

1.5.38. artikulua.—Definizioa

Atal honetan garatutako erabilera etxebizitzarena da. Etxebizitzatzat hartua da pertsona baten eta pertsona talde baten egoitza iraunkorra ahalbidetzen duen lekua. Balizko talde horretako pertsonen familia-, maitasun- edo laguntasun-loturak dituzte eta, beraz, famili unitatea delakoa osatzen dute.

Etxebizitza erabilerarako lekuek, horrelakotzat hartuak izan ahal izateko, beraietako egoileei ahalbidetu behar diete egoitza iraunkorraren berezko funtzioak erosotasunez egin ahal izatea. Izan ere, etxebizitza-unitate bakoitzerako zuzeneko sarbide berezi eta loka-bea izan behar dute.

Eraikin batek edo eraikin bateko lokal batek, etxebizitza-unitatetzat hartua izan ahal izateko gutxienezko estandarrak zehazteko, lehen aipatutako baldintzez gain, egotaldia, elikagaien prestaketa, nork bere gorputza garbitzea eta atsedena ahalbidetu beharko ditu.

Etxebizitzaren erabilerari lotutako erabilera laguntzaileztat hartuak dira egoiliarren ibilgailuen aparkalekuak, etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak, erkidego-esekitokiak, ganbarak eta erkidegoaren bileretarako lokalak, etxebizitza kolektiboetako eraikinen kasuan.

1.5.39. artikulua.—Kategoriak

Etxebizitzako erabilerak honako kategoria hauek ditu lur-zati bakarrari dagokionez.

1. *kategoria*: Familia bakarreko edo familia biko etxebizitza. Atxikiriko etxebizitza bat edo bi dituen eraikina, oro har etxebizitzetako zutarrietatik berezita.

2. *kategoria*: Familiako etxebizitza bakana. Eraikin bakar eta bakartuko erabilera da, aparteko lur-zatian, 3 edo 4 familien egoitzarako.

3. *kategoria*: Lerroan elkartuta dagoen familia bakarreko etxebizitza. Ilaran elkartutako familia bakarreko etxebizitzetako eraikinak dira, gehienez 9 etxebizitzakoak, halako moldez non bere bebarru eskusiboa izango baitute.

4. *kategoria*: Etxebizitza kolektiboa. Familia askotarako eraikinak dira: sarrera orokorra dute elementu komunetatik, ataria, eskailerak, igogailua eta beren bebarrua dituzte.

1.5.40. artikulua.—Etxebizitzaren baldintza zehatzak

Etxebizitzetako eraikin guztietan uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuko IV. Eranskina bete beharko da, «Etxebizitzetako bizigaitasuneko eta obretarako gutxienezko baldintzak» izenekoa, baita babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako indarreko ordenantzak ere. Ordenantzak babes ofizialeko etxebizitzetara zein etxebizitza libreei aplikatuko zaizkie.

Era berean, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzak aplikatuko dira, Etxebizitza eta Gizarte gaietarako sailburuak 2002ko abenduaren 30eko Aginduak onetsitakoak, baita Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko 20/1997 Legea eta hiri guneetako, herri eraikinetako, eraikuntzetako eta informazio eta komunikazio sistemetak irisgarritasunaren baldintzen arau teknikoari buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua ere.

2. Dotación de energía:
 - Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.
 - Producción y distribución de energía eléctrica.
3. Tratamiento de residuos:
 - Residuos sólidos urbanos (RSU).
 - Residuos inertes.
 - Residuos sanitarios.
 - Residuos agrícolas y forestales.
4. Transporte y telecomunicaciones:
 - Transporte viario. Vías y estaciones.
 - Transporte ferroviario. Vías y estaciones.
 - Telecomunicaciones.

SECCIÓN 10.^a

USO DE VIVIENDA

Artículo 1.5.38.—Definición

El uso desarrollado en la presente sección es el uso de vivienda, entendido como tal el lugar que permite la residencia permanente de una persona o de un grupo de ellas, relacionadas con vínculos familiares, afectivos o de amistad, de manera que constituyan lo que se denomina una unidad familiar.

Al efecto de que los lugares destinados al uso de vivienda, se puedan considerar como tal, deberán permitir a sus ocupantes realizar, con el nivel de confort adecuado, la totalidad de las funciones propias de la residencia permanente, debiendo tener acceso directo, propio e independiente a cada unidad de vivienda.

Con objeto de concretar los estándares mínimos para que un edificio o un local de un edificio pueda ser considerado como una unidad de vivienda, además de las condiciones anteriormente indicadas, deberá posibilitar la estancia, la preparación de alimentos, el aseo personal y el descanso.

Se consideran usos auxiliares vinculados al uso de vivienda, el aparcamiento de los vehículos de los residentes, las instalaciones al servicio de las viviendas, los tenderos comunitarios, los trasteros y los locales para reuniones de la comunidad, en el caso de edificios de viviendas colectivas.

Artículo 1.5.39.—Categorías

El uso de vivienda comprende las siguientes categorías referidas a una sola parcela.

Categoría 1: Vivienda uni o bifamiliar aislada.—Un solo edificio que alberga una o dos viviendas adosadas, y generalmente separadas de los linderos de la misma.

Categoría 2: Vivienda familiar aislada.—El uso se sitúa en edificio único y aislado, sobre parcela independiente y destinado a residencia de 3 ó 4 familias.

Categoría 3: Vivienda unifamiliar agrupada en hilera.—Se trata de edificios de viviendas unifamiliares agrupadas en hilera hasta un máximo de nueve unidades, de forma que cada una tenga zaguán propio y exclusivo.

Categoría 4: Vivienda colectiva.—Se trata de edificios plurifamiliares, con acceso global a través de elementos comunes, portal, escaleras, ascensor y zaguán propio desde éstos.

Artículo 1.5.40.—Condiciones específicas de las viviendas

En todos los edificios de vivienda se dará cumplimiento a las «Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y obras conducentes a tal estado» del anexo IV del Decreto 189/1990, de 17 de julio, así como las ordenanzas vigentes al respecto para las Viviendas de Protección Oficial, que se aplicarán tanto a las que tengan esa condición como a las viviendas libres.

Igualmente se aplicarán las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales; la Ley 20/1997, sobre Promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Erabilera nagusi moduan 4. kategoriako etxebizitzakoa duten eraikinek honako zerbitzuak edo instalazio osagarriak izango dituzte:

- a) Igogailua; bertan sartzeko aukera egongo da solairu kopurua edozein dela ere.
- b) Esekitegia edo terraza-esekitegia etxebizitza bakoitzeko, eginkizun hori patio pribatuan egin daitekeenean izan ezik.
- c) Erraz iristeko moduko zabor-depositua, gutxienez 4 m²-koa: ur korronteko zuzkidura, mindazulua, estalitako lurrak eta hormak, aireztapena eta kontenedore normalizatuak pasatzeko nahikoa zabalera duen herri biderako atea izango ditu.
- d) Postontziak, indarreko arauen arabera eta erabilera komuneko aldean kokatua; erraz iristeko moduko tokian egongo dira eta esparruaren diseinuan integratuta.
- e) Atarian jarritako posta-zenbakia, udalak ezarritako bidearekin bat etorritu eta egunez zein gauez ondo ikusteko moduko tokian.
- f) Egoiliarren edo/eta kanpokoan ibilgailuetarako aparkaleku partikularra, arautegi honetako 1.5.46. artikuluan finkatutako estandarrei jarraituz.
- g) Eraikinak merkataritzako beheko solairuko lokalak baditu, lokalaren aireztapen eskusiboko zutabe bat jarri beharko da 100 m² bakoitzeko; material erregaitzekoa izango da, guztiz estankua, gutxienez 20 x 30 ebakidurako eta gainaldea baino metro 1 altuagokoa.

11. ATALA

MERKATARITZA ERABILERA

1.5.41. artikulua.—*Definizioa*

Merkataritza erabilera eraldaketarik gabeko produktu berri edo erabilien salerosketako zerbitzu guztiak sartzen dira, denda, postu, biltegi edo denda handiei dagozkienak, betiere norberaren edo etxeko kontsumorako badira.

1.5.42. artikulua.—*Merkataritza erabileraen kategoriak*

Erabilera atzeman duen eraikinean duten kokapenaren eta tamainaren arabera, ondoko kategoria hauek bereiztuko dira:

1. *kategoria*: Beheko solairuan, erdi-sotoan edo etxebizitzako eraikinen lehen solairuan edo horiei atxikita daudenak.
2. *kategoria*: Eraikin lokabeetan daudenak.
3. *kategoria*: Industri eraikinek, garajeek edo biltegiek edo etxebizitza ez diren erabilerek osatzen dituztenak.

Aipatu diren merkataritza erabilera horietako edozeinetan dauden eraikin edo establezimenduak eraikitze baimena eskuratzeko, garrantzia, hautatu den kokaeraren ezaugarriak, aldearen ezaugarriak eta sor daitezkeen eragozpenak edo transtorno pilaketak hartuko dira kontuan eta, halaber, aparkalekuak aurreikusi beharko dira.

1.5.43. artikulua.—*Denden baldintza zehatzak*

Merkataritza erabilera duten lokal guztietan ondoko baldintza hauek beteko dira:

1. Lokalean jendearentzat dagoen aldeak ez du igarobidea izaterik, ezta etxebizitzarekiko zuzeneko komunikaziorik ere.
2. Baldin eta eraikinean etxebizitzarik badago, etxebizitza horiek sarbide, eskailera eta igogailu independenteak izango dituzte.
3. Merkataritzako lokalak eta horien biltegiak ez dira etxebizitza, ezkaratz edo eskailera kutxekin lotuta egongo ez baldin bada tartean gela edo igarobide bat eta horrek sutea jazartzeko irteera-atea duenean.
4. Beheko solairua baino baxuago ezarriko diren dende ezin dira gainean duten lokalarekiko independente izan eta horien bien arteko lotura gutxienez metro bateko zabalera duen eskailera izango da. Erdi-sotoan dagoen lokalaren azalera ezin du berari lotuta dagoen beheko solairuaren lokalaren azalaren bikoitza baino gehiago izan.

Los edificios cuyo uso predominante sea la vivienda de categoría 4, dispondrán de los siguientes servicios o instalaciones complementarias:

- a) Aparato elevador accesible con independencia del número de plantas.
- b) Tendedero o terraza-tendedero por cada vivienda, salvo que dicha función pueda desarrollarse en patio privado.
- c) Depósito de basura de fácil acceso, con una superficie mínima de 4 m², dotación de agua corriente y sumidero, suelos y paredes revestidos, ventilación y puerta a vía pública con anchura capaz de permitir el paso de contenedores normalizados.
- d) Buzones para la correspondencia de acuerdo con las Normas vigentes y situados en zona de uso común, de fácil acceso e integrado en el diseño del ámbito en que se ubique.
- e) Número postal dispuesto en el portal conforme a la disposición viaria establecida por el Ayuntamiento y perfectamente visible tanto de día como de noche.
- f) Aparcamiento particular para los vehículos de los moradores y/o ajenos, siguiendo los estándares fijados en el artículo 1.5.46 de la presente Normativa.
- g) Si el edificio dispone de bajos comerciales, se deberá prever una columna de ventilación exclusiva del local por cada 100 m², de material incombustible, perfectamente estanca, de 20 x 30 centímetros de sección mínima y con una altura superior a la cubierta en 1 metro.

SECCIÓN 11.^a

USO DE COMERCIO

Artículo 1.5.41.—*Definición*

El uso de comercio comprende todo servicio público de compra-venta sin transformación, de productos nuevos o usados, para consumo personal o doméstico, en tiendas, puestos, almacenes o grandes almacenes.

Artículo 1.5.42.—*Categorías del uso de comercio*

En función de su situación con respecto de la edificación que acoge el uso y en función de su tamaño, se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1*: Situados en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda o anejo a ellos.
- Categoría 2*: En edificios independientes.
- Categoría 3*: Formando parte de edificios industriales, garajes o almacenes u otros usos no de viviendas.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios o establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características de emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que pueda proporcionar y previsión de aparcamientos.

Artículo 1.5.43.—*Condiciones específicas de los comercios*

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales, salvo a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro. La superficie del local situado en semisótano no podrá ser superior al doble de la superficie del local de planta baja a él unido.

5. Lehen solairuan instala daitezkeen 1 kategoriako dendak ezin dira azpian duten lokalarekiko independente izan eta horien bien arteko lotura gutxienez metro bateko zabalera duen eskailera izango da, salbu eta solairu osoa merkataritzako erabilerarako denean eta sarbideragarritasuna era egokian bermatzen denean. Beheko solairuan dagoen lokalaren gutxieneko azalera 20 m²-koa izango da soto edo lehen solairuarekin lotuta dagoenean.

6. Jendearentzako eskailerak, gutxienez, metro bateko zabalera izango du merkataritzako lokalean eta beti egongo da erabileraren intentsitatearen izarian eginda.

7. Merkataritzako lokalek, baldin eta 25 m²-tik gorako azalera badute, Laneko Seguritasun eta Higieneari buruzko indarreko legerian ezarri diren komunak eta zerbitzuak izango dituzte. Dena dela, ehun (100) metro koadrotik gorakoetan, guztiz bereziak izango dira sexu bakoitzeko. Ez da komunak eta gainerako lokalen arteko komunikazio zuzenik egongo eta, ondorioz, tarte bat edo isolatzeko alde bat eraikiko da.

8. Denda multzoak daudenean (azokak, elikadurak saltzeko galeriak eta denda-multzoak) komunak zentralizatu egin daitezke lokal bakoitzari dagozkion moduan; kasu horretan komun horien azalera denda bakoitzaren zerbitzurako behar denaren baturaren balio-kidea izango da.

9. Merkataritzako lokalen argiztapena eta aireztapena naturalak zein artifizialak izan daitezke.

Lokalak argi eta aireztapen naturalak baditu, argi eta aireztapen bakoek ez dute izango lokalak duenaren zortziren bat baino gutxiagoko gainazala. Hortik kanpo uzten dira biltegiak, trastelekuak eta igarobide hutsak diren lokalak. Galarazita dago merkataritzako lokalek patioxken bidez etxebizitzekin konpartitzea aireztapena.

Argiztapenaren eta, baldin eta horrelakorik badago, aire egoitzapenaren instalazioen proiektu xehekatuak aurkeztu beharko dira eta proiektu horietan indarreko legerian ezarri dena bete beharko da. Lokala ireki aurretik eta irekita dauden bitartean bidezko ikuskapena egingo da eta instalazioak egokiak ez balira edo behar bezala funtzionatuko ez balute, Udalak lokala itxi dezake, erabat edo partzialki neurri zuzentzaile egokiak hartu arte.

10. Larrialdietarako irteerak izango dituzte, suteak itzaltzeko sarbide bereiztuak, kasu bakoitzerako gailuak eta tresnak eta, kasu bakoitzaren izaeraren arabera, indarreko legeriak ezarriko dituenak izango dituzte.

11. Eraikuntzan erabili diren materialek suteen aurkako jazarkorrak izango dira eta materialek suargaitzak izango dira eta ez dute kanpora 45 dBA eta 35 dBA mailak gainditzen dituzten zarata edo dardararik irtetezen utziko, gaueko 10ak eta goizeko 8ak artean alegia.

12. Inguruan bizi direnei eta handik igarotzen diren oinezkoiei eragozpen, ke, dardara eta abarrik ez dela egongo barmetuko zaie.

13. B kategorian, kasu guztietan, eta 1 eta 3. kategorietan, baldin eta lokal eta bulego guztiak kontuan hartuta 500 m²-ak gainditzen badituzte, lur-zatiaren barruan, nahitaezkoak diren aparkatzeko plazak ezezik hornidura eta banaketa ibilgailuen bidezko zamaketa lanak egiteko berariazko tokiak ere izango dituzte eta horretarako gutxieneko plazak nahitaezko aparkatzeko plazan 100eko 10ekoa izango dira.

5. Los comercios de categoría 1 que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de 1 metro, salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad. El local de planta baja deberá tener una superficie mínima de 20 m² cuando comunique con sótano o planta primera.

6. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

7. Los locales comerciales cuya superficie sea mayor de 25 metros cuadrados dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

8. En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales comerciales.

9. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se prohíbe que los locales comerciales compartan con las viviendas la ventilación por patios.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire si lo hubiere, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

10. Dispondrán las salidas de emergencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

11. Las estructuras de la edificación, serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 45 dBA en horario de día, y los 35 dBA desde las 10:00 de la noche a las 8:00 de la mañana.

12. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

13. En la categoría 2 en todos los casos, y en las 1 y 3 cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

12. ATALA

APARKALEKUKO ERABILERA

1.5.44. artikulua.—Definizioa

Motor mekaniko arineko ibilgailuak, automobilak, motozikletak edo zikomotoiak gordetzeko edozein lokali deritzo aparkalekua edo garajea, baita igarotzeko, itxaroteko edo egoteko alboko tokiak ere.

Ez da sartzen erabilera honetan ibilgailuak konpontzeko edozein lokal edo tailer mota; horiek industriako erabileran sartzen dira. Aparkalekuari lotutako erabilera osagarritzat ibilgailuen garbiketa onartzen da.

SECCIÓN 12.^a

USO DE APARCAMIENTO

Artículo 1.5.44.—Definición

Se define como aparcamiento o garaje cualquier local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos ligeros de motor mecánico, automóviles, motocicletas o ciclomotores, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

No se incluye en este uso cualquier tipo de local o taller para reparación de vehículos que quedan incluidos en el uso industrial a estos efectos. Se admite como uso auxiliar, vinculado al aparcamiento, la limpieza de los citados vehículos.

1.5.45. artikulua.—Aparkalekuko erabileraren kategoriak

Ondorengo kategoriak ezarri dira:

1. *kategoria*: Erabilera partikular edo norbanakotua duten gara-jeak-aparkalekuak:

a) Etxebizitzako sotoan: etxebizitzaren proiektzioaren azpitik.

b) Etxebizitzari itsatsiak: Gehieneko azalera 50 m² (bi auto) da.

c) Etxebizitzari itsatsita daude, baina horiekiko eraikin loka-beetan. Gehieneko azalera 100 m² (lau auto) da.

2. *kategoria*: Erabilera kolektiboko garajeak:

a) Etxebizitza kolektiboko beheko solairuan edo sotoan, edo etxebizitzetako eraikinari erantsitako sotoetan edo beheko solairuan.

b) Industria garajeak. Industrialdean daude, ezelako mugarik barik, eta gainerako kategorietan galarazita dagoen kamioi aparkamendua onar daiteke.

1.5.46. artikulua.—Aparkalekuen baldintza zehatzak**1. Gutxieneko neurriak**

Zirkulazio edo aparkamendurako zuzentzen diren guneen azalera erabilgarriaren %90ean gutxieneko altuera libre 2,30 metrokoa izango da. Gainontzeko %10ean habeen jaistea baimenduko da 2,20 metroko altuera bateraino.

Aparkalekuko gutxieneko izari libreak, sarrerak sartu barik, 4,80 metroko luzerakoak eta 2,40 metroko zabalera izango dira. Aparkalekuko plazaren alboetan kokatutako zutabeen ardatzen artean neurtu daiteke zabalera, betiere aurrealdean 2,10 metroko ahokadura gelditzen bada. Aparkalekuko plazak 30 zentimetroko soberako tartea izango du trenkada bakoitzak mugatutako albo bakoitzeko.

Garaje barruetan ibilgailuentzat egongo diren plazak ez dira izango plazako 20 m² proportzioari dagozkionak baino gehiago.

20 plaza baino gutxiagoko garajeetarako, ibilgailuentzako galtzada gehi espaloiak 15 metroko baino zabalera gutxiagoko kaleetan, sarbidearen zabalera gutxienez 4 metrokoa izango da eta 15 metro baino zabalera handiagoko kaleetan gutxienez 3 metrokoa.

20 eta 100 arteko plazako garajeetan sarbidearen gutxieneko zabalera, ibilgailuentzako galtzada gunea, ez da 4 metro baino txikiagoa izango, sartzen den kalearen zabalera kontutan hartu gabe.

100 plaza baino gehiago dituzten garajeek aparteko sarbideak izango dituzte irteera eta sarrerako, eta sarrerako ahoaren gutxieneko zabalera —autoentzako galtzada— gutxienez 4 metrokoa izango da, edo bestela 6 metro libreko aho bakarria irteera eta sarrerarako.

Espaloia etren barik egingo da espaloia iren gaineke sarrera, behe-ratutako zintariaren bidez. Kaleko lerrokaduraren mugatik eta garaiearen barrurantz, gutxienez bost metroko atzealdea eta gehienez ehuneko hiruko malda izango dira.

Udalak garajeak jartzeko baimena uka dezake finka batzuetan, horietako bideetako trafikoa edo ezaugarriak direla-eta hala egi-tea komeni denean, salbu eta neurri zuzentzaile egokiak hartzen badira.

Fatxadaren 30 metroko tarte bakoitzeko sarrera bakarria baino ezin da egon.

Automobil-jasogailu erabilera onar daiteke sarbidea bakarrik sistema horren bidez denean. Bat jarriko da 20 plazako edo frakzio-ko. Itxaronaldirako gunen horizontalak 10 metroko gutxieneko atze-aldea izan behar du, eta zabalera 6 metroko gorakoa izango da.

Arrapala zuzenak ezin dute gainditu %16ko malda, eta itzuli edo biraketako arrapalek %12koa ardatzetik neurtuta. Gutxieneko zabalera 3,5 metrokoa izango da gutxienez kurbetan gainzabalera izanda; ardatzeko kurbatura-erradioa 6 metrokoa izango da gutxienez. Sarrerako ahotik aparkalekuko lehen solairurako lehen tartean sarre-rako ahoaren gutxieneko zabalera eutsiko diote arrapalek.

Artículo 1.5.45.—Categorías del uso de aparcamiento

Se establece las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Garajes-aparcamiento de uso particular o individual:

a) En sótano de vivienda. Bajo la proyección de la misma.

b) Adosados a vivienda. Superficie máxima 50 m² (dos coches).

c) Anexos a vivienda, pero en edificios independientes de las mismas. Superficie máxima 100 m² (cuatro coches).

Categoría 2.^a: Garajes de uso colectivo:

a) En la planta baja o sótano de edificio de viviendas colectivas, o en planta baja o sótanos anexos al edificio de viviendas.

b) Garajes industriales. Enclavados en zona industrial, sin ninguna limitación, pudiendo admitir aparcamiento de camiones, no permitidos en el resto de las categorías.

Artículo 1.5.46.—Condiciones específicas de los aparcamientos**1. Dimensiones mínimas**

La altura libre mínima en el 90% de la superficie útil de los espacios destinados a circulación o aparcamiento será de 2,30 metros. Se permitirá descuelgue de vigas o instalaciones en un 10% restante hasta una altura de 2,20 metros.

La dimensión mínima libre de la plaza de aparcamiento sin contar accesos será de 4,80 metros de largo y 2,40 metros de ancho. La anchura se podrá medir entre ejes de pilares situados a los lados de la plaza, siempre que en su frente quede una embocadura libre de 2,10 metros. La plaza de aparcamiento tendrá un sobre ancho de 30 centímetros por cada uno de sus laterales que esté limitado por tabique.

El número máximo de plazas para vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza.

Para los garajes con menos de 20 plazas y en calles con anchura de calzada inferior a 15 metros, la anchura de la boca de acceso será como mínimo de 4 metros, y en calles con anchura de calzada superior a 15 metros será de 3 metros como mínimo.

En aquellos garajes con un número de plazas entre 20 y 100, el ancho mínimo de boca de acceso —zona de calzada rodada— no será inferior a 4 metros con independencia del ancho de la calle a que dé su acceso.

Los garajes con más de 100 plazas tendrán accesos diferenciados para entrada y salida, con ancho mínimo de boca de acceso —zona de calzada rodada— no inferior a 4 metros cada uno de ellos, o bien una boca única para entrada y salida de 6 metros libres.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir aquella, con pieza bordillo rebajada. A partir del límite de alineación de calle, y hacia el interior del garaje, existirá una zona con fondo mínimo de 5 metros y pendiente no superior al tres por ciento.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas situadas en vías cuyo tránsito o características singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas.

No podrá haber más de una boca de garaje por cada 30 metros de fachada exterior.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches, y cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro del 12% medido en el eje. Su anchura mínima será de 3,5 metros con sobreancho en curvas y su radio de curvatura en el eje será como mínimo de 6 metros. En su primer tramo desde la boca de acceso a la primera planta de aparcamiento, las rampas conservarán el ancho mínimo de la boca de acceso.

Ilaran edo 45°-ko baterian aparkatzeko plazetara doazen kaleek gutxienez 4 metroko zabalera izango dute, eta gainerakoek 5 metrokoa.

Garajeak-aparkalekuak 40 plaza baino gehiago baditu, garajea eta kanpoko aldea aparte lotuko dituen oinezkoentzako sarrera bat egin beharko da.

Aparkatzeko plazek gehienez %4ko malda izan dezakete. Ezin da plazarik egin solairu arteko arrapalen alboetan.

2. Planoak

Proiektuaren dokumentazioan eskatzen diren planoetan era egokian marraztu eta zenbatuko dira estacionamendu plaza guztiak, baita igarobideak eta sartzeko arrapalak ere; halaber, baldin eta aparkatzeko ehun (100) plazatik gora badaude zirkulazioaren norabidea adieraziko da. Halaber, suitzalgailuen kokaera adieraziko da, hondarra duten ontziena, ur-paldoena eta, hala denean, suteen aurkako eragingailu automatikoarena.

3. Aireztapena

Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arrisksutsuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako 171/1985 Dekretuaren arabera egingo da aireztapena.

4. Argiztapena

Argiztapen artifiziala, hala denean, lanpara elektriko estankuen bidez egingo da, eta berauek jartzean Tentsio Baxuko Arautegi Elektroteknikoa bete behar da.

5. Suaren kontra

Garaje-aparkalekuaren kokapenak, larrialdietarako irteerek, seinaleztapenak eta suaren kontrako instalazioek Eraikuntzako NBE-CPI-96 Oinarritzako Arauan ezarritakoa bete beharko dute: Eraikinen suteen aurkako babeserako baldintzak.

6. Ur hornidura

20 plazako mahukarako iturri bat errakorrez egongo da eta hustubide zuzen baterako beharrezkoak diren hustubide sifoikoak ubide sareari eraiki eta lotuko dira, inoiz ez putzu beltzera.

1.5.47. artikulua.—Aparkalekuetako estandarrak

1. Durangoko mugartean eraikiko diren oin-plano berriko eraikinetan —edo eraikinei lotutako lur-zatietan— egin behar diren aparkatzeko plazen gutxienerako kopurua ondokoa da, eraikinen erabileren arabera:

a) Etxebizitza erabilera. Gutxienerakoa: 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko.

Gehienez: 3 plaza etxebizitzako.

b) Manufakturarako industriako erabilera. Hiri lurzoruan, plaza bat erabilera nagusirako eraikitako 150 metro koadroko. Hiri lurzoruan, plaza bat erabilera nagusirako eraikitako 100 metro koadroko.

c) Eraikintzako ogibide tailerren erabilera. Hiri lurzoruan, plaza bat erabilera nagusirako eraikitako 150 metro koadroko.

d) Biltegiko erabilera. Hiri lurzoruan, plaza bat erabilera nagusirako eraikitako 250 metro koadroko.

e) Erkidego-ekipoaren erabilera. Plaza bat erabilerarako eraikitako 100 metro koadroko. Metroen neurketak barruan hartzen ditu erabilera nagusia, administrazio eta kudeaketa bulegoen erabilera lagungarriak, aldagelak, zaintzailearen etxebizitza eta beste batzuk, eta ez ditu barruan hartzen ekoizteko bitartekoen biltegia eta mantenimendu gelak.

f) Bulegoko erabilera. Plaza bat bulegoko erabilerarako 37,50 metro koadro bakoitzeko aparteko eraikina denean.

g) Merkataritzako erabilera. 250 m²-tik gorako denda handiak direnean, plaza bat eskatuko da eraikitako 25 m² koadro bakoitzeko. 250 m²-tik beherako denda handietan, gutxienerako estandarra hauxe izango da: plaza bat eraikitako 50 m² koadroko.

El ancho mínimo de las calles de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45° será de 4 metros, y en el resto de los casos de 5 metros.

En el caso en que el garaje-aparcamiento tenga más de 40 plazas se preverá un acceso exclusivo para peatones que comunique de manera independiente el garaje con el exterior.

La pendiente máxima de las plazas de aparcamiento será del 5%, no pudiendo situarse plaza alguna en el lateral de las rampas de acceso entre plantas.

2. Planos

En los planos que figurarán entre los exigidos en la documentación del proyecto, deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento, así como los pasillos y rampas de acceso indicando el sentido de circulación en el caso de más de 100 plazas de aparcamiento. Se indicará también situación de los extintores, recipientes de arena, hidrantes y red automática de dispositivo contra incendios en su caso.

3. Ventilación

La ventilación se realizará según el Decreto 171/1985 del Gobierno Vasco, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

4. Iluminación

La iluminación artificial, en su caso, se realizará por lámparas eléctricas estancas, cumpliendo en su instalación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

5. Contra el fuego

La disposición del garaje-aparcamiento, sus salidas de emergencia, señalización e instalaciones contra incendios cumplirán con lo dispuesto en la Norma Básica de la Construcción NBE-CPI-96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

6. Abastecimiento de agua

Existirá un grifo con record para manguera cada 20 plazas y se construirán y conectarán a la red de pluviales —nunca a la fosa séptica— los sumideros sifónicos precisos para un correcto desagüe.

Artículo 1.5.47.—Estándares de plazas de aparcamiento

1. El número mínimo de plazas de aparcamiento que deben de realizarse en los edificios —o en sus parcelas vinculadas— de nueva planta que se construyan en el término de Durango, en función de los usos principales que se sitúen en ellas es el siguiente:

a) Uso de vivienda. Mínimo: 1,5 plazas por unidad de vivienda.

Máximo: 3 plazas por vivienda

b) Uso de industria manufacturera. En suelo urbano una plaza por cada 150 metros cuadrados construidos destinados al uso principal. En suelo urbanizable una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos destinados al uso principal.

c) Uso de talleres de oficios de la construcción. En suelo urbano una plaza por cada 150 metros cuadrados construidos destinados al uso principal.

d) Uso de almacén. En suelo urbano una plaza por cada 250 metros cuadrados construidos destinados al uso principal.

e) Uso de equipo comunitario. Una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos destinados al uso, incluyendo los destinados al uso principal y a los auxiliares vinculados de oficinas administrativas y de gestión, así como vestuarios, vivienda de guarda y otros, excepcionando de la medición a realizar a estos efectos la superficie destinada a almacén de medios de producción y mantenimiento.

f) Uso de oficinas. Una plaza por cada 37,50 metros cuadrados destinados al uso de oficinas, cuando se trate de edificio independiente.

g) Uso de comercio. Cuando se trate de superficies comerciales mayores de 250 m², se exigirá una plaza por cada 25 m² construidos. En superficies comerciales inferiores a 250 m², el estándar mínimo será de una plaza por cada 50 m² construidos.

2. Hiri lurzoruko lur-zatiren baten taxuera dela-eta, sotoko bi solairu eraikita ere artikulu honetan adierazitako aparkatzeko plazen gutxieneko kopurua betetzerik ez badago, gutxieneko estandar horiek betetzeko beharretik salbuetsiko da eraikina. Salbuespen bera egingo da eraikitako 50 m²-ko plaza bateko aprobetxamendua egitea ezinezkoa denean, lur-zatia txikiegia izateagatik eta arrapala eta sarbideen proportzioaren eraginez.

VI. KAPITULUA ERAIKUNTZA ARAUDIA

1. ATALA OROKORTASUNAK

1.6.1. artikulua.—*Xedea*

1. Kapitulu honetan eraikinari taxua ematen dioten arkitektura-elementu nagusiak definitu dira eta zehaztasunez arautu dira, eraikinen inguruko hiri-aldia aintzat harturik. Eraikinen forma eta antolamendu xehekatuan egindako hiri diseinua zehazteko erabiliko diren hirigintzako irizpideak ere artikulu honetan ezarri dira.

2. Lurzuaren erabilera, eraikuntza eta urbanizazioaren gaineko udal ordenantzek arkitektura elementuetako eta hirigintzako parametroetako izariak garatzeko eta, hala denean, aldatzeko aukerari kalterik egiten ez zaiola ulertu behar da aurreko atalean ezarritakoa. Beraz, ez dago arau subsidiarioak zertan aldatu.

1.6.2. artikulua.—*Eraikinaren definizioa*

1. Arauok aplikatzeko, eraikinak izango dira lurzorutik azaleratu edo lurzorupean dauden eraikuntza guztiak, baldin eta fabrikatuak badira, edota edozein material erabiliz egindakoak izanez gero. Halaber, eskuz landutako objektu guztiak ere eraikuntzak izango dira (kontuan izan barik zenbaterainoko gogor, mugiezin edo eranskorak diren lurzoruari dagokionez), baldin eta honakoa garatzeko erabili ahal badira: familiako bizitza, aisia, egoitza, gizarte harremanak, nekazaritza nahiz industri helburuak, zerbitzu emateak edota beste edozein jardura.

2. Eraikin bakoitzaren sailkapena honako baldintza hauen arabera egiten da:

- 1) Eraikuntza sistema propioaren arabera eraikitzea.
- 2) Banan-banan bereizteko moduko eraikuntzako unitate funtzionala izatea arkitekturaren aldetik.
- 3) Beste edozein eraikinetako aparteko elementu arkitektonikoek mugatuta egotea.
- 4) Lokaletarako sarrera propioa eta zuzena izatea eskailera edo eskaileren bidez, baita banaketako elementu propioak ere.
3. Aparteko elementu arkitektonikoek mugatuta egoteari buruzko 3. baldintza betetzen dela ulertuko da fatxadek edo horma itsuek mugatuta badago; izan ere, kasu horietan beste eraikin batetik bereizten da.

4. Sarrera propioa eta zuzena izateko 4. baldintza betetzen dela ulertuko da baldin eta banaketako elementu propioetara zuzenean sartzen bagara sistema orokorretatik, tokiko sistemetatik edo lur-zati pribatuetatik, eraikitako beste elementu batetik igaro barik.

5. Elkarri lotutako eraikin multzoa dagoenean, eta eraikinok aurreko bi zenbakietan adierazitako baldintzak betetzen dituztenean, zenbat eraikin dagoen jakiteko, sarrera edo ezkaratze lokabeak adina eraikin dagoela ulertu behar da. Elkarren artean komunikaturiko ezkaratzeek (eraikinaren barrualdetik edota galerien bidez) eraikin bakarra osatuko dute.

6. Gordeleku-aparkalekurako diren sotoko solairuen bidez bakarrik komunikaturik egonez gero, ez da eragozpen izango beheko solairutik eta goiko solairuetarantz banakako eraikinak egiteko, artikulu honetan adierazitakoa betetzen duten eraikinak adina eraikin eratuko da beheko solairutik hasi eta goiko solairuetaraino.

2. Cuando la configuración de una parcela situada en suelo urbano impida, con la construcción de dos plantas de sótano, cumplir con el número mínimo de plazas de aparcamiento indicado en el presente artículo, queda excepcionada la obligación de cumplir con los estándares mínimos indicados. Igual excepción se aplicará cuando la pequeña dimensión de la parcela no admita, por efecto de la proporción de rampas y accesos, un aprovechamiento de una plaza por cada 50 m² construidos.

CAPITULO VI REGLAMENTO EDIFICATORIO

SECCIÓN 1.ª GENERALIDADES

Artículo 1.6.1.—*Objeto*

1. Este capítulo contiene la definición y reglamentación detallada de los principales elementos arquitectónicos que definen la forma de los edificios en relación con el espacio urbano, así como los conceptos urbanísticos que son de aplicación para definir tanto la forma de la edificación como el diseño urbano que realiza la ordenación pormenorizada.

2. Lo indicado en el número anterior se ha de entender, sin perjuicio de que puedan ser desarrolladas y modificadas, en su caso, las dimensiones de los elementos arquitectónicos y las de los parámetros urbanísticos por las Ordenanzas municipales de uso del suelo, de edificación y de urbanización, sin suponer modificación de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 1.6.2.—*Definición de edificio*

1. A efectos de aplicación de las presentes Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Durango, se entiende por edificio cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material, así como cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar, residencia, ocio, relación social, fines agrarios, industriales, prestación de servicios o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado por el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 1) Constituirse en base a un sistema constructivo propio.
- 2) Constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico.
- 3) Estar limitado espacialmente por elementos arquitectónicos independientes de cualquier otro edificio.
- 4) Contar con acceso propio y directo a los locales a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

3. Se considera que cumple la condición 3, de estar limitado espacialmente por elementos arquitectónicos independientes de otro edificio, si está limitado por fachadas o paredes ciegas que, en su caso, lo separan de otro edificio.

4. Se considera que cumple la condición 4, de contar con acceso propio y directo, cuando se accede a los elementos de distribución propios directamente desde los sistemas generales, sistemas locales o parcelas privadas, sin pasar por otro elemento edificado.

5. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se podrá considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí, si se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Cuando existan varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, en plantas superiores a la de sótano, se considerará que se constituye un único edificio.

6. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a guardería-aparcamiento, no supondrá impedimento para que, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, se puedan constituir tantos edificios individualizados como cuerpos edificados cumplan lo indicado en los números anteriores de este artículo.

1.6.3. artikulua.—Eraikinetako zerbitzuak, instalazioak eta osagarriak

1. Eraikin guztiek barrualdean edateko uraren sarea eta zerbitzua, elekaenergia, euri-urak eta ur beltzak bildu eta husteko sarea eta zerbitzuak eta gainera, egoki denean, igogailua eta jasogailua eduki beharko dituzte, hori guztia indarreko legerian xedatutakoarekin eta arau hauetan ezarritakoarekin bat etorritik.

2. Elektrizitate, iturgintza, saneamendu, berokuntza, aire giroitze, gas eta telefono instalazioek, telebista antenek, igogailuek eta abarrek indarrean dagoen legeria bete beharko dute, eta eraikinen segurtasun eta estetikan eragin kaltegarriarik izan ez dezaten moduan integratuko direla bermatu beharko da.

3. Zabor biltegiak: Etxebizitza edo erabilera kolektiborako eraikuntza orok erraz iristeko moduko sarrera eta zaborren biltegitratze higienikorako lokal edo gune egokia izango ditu; gune hori 4 m²-koa izango da eta ur korronteko zuzkidura, mindazulua, estalitako lurra eta hormak, aireztapena eta kontenedore normalizatuak pasatzeko nahikoa zabalerako herri biderako atea edukiko ditu.

4. Gutunak: Eraikin guztiek gutunak jasotzeko buzoiak edukiko dituzte, indarreko arauetan xedatutakoaren arabera. Buzoiak denek erabiltzen dituzten sarbide errazeko aldeetan kokatuko dira, eta ingurura moldatutako diseinua izango dute.

5. Gobernu-zenbakiak: Nahitaezkoa izango da hiri lurreko finak seinalatzea, bakoitza kokatuta dagoen bidean dagokion gobernu-zenbakia ipiniz. Zenbaki hori egunez eta gauez ondo ikusi beharko da.

6. Ibilgailuentzako nahitaezko estazionamendua. Etxebizitza eta beste edozein erabilerrak edozein eraikinek aparkaleku estandarra ezarri beharko du eraikuntza barruan, alde historikoan izan ezik. Plaza kopurua arautegi honen 1.5.46. art. an ezarritakoaren araberrakoa izango da.

7. Behe solairuetan merkataritza edo industriako erabilerrak onartzen zaizkien eraikin berrietan, lonjako 100 m² bakoitzeko zutabea jarriko da nahitaez lokaleko aireztapen eskusiborako eta teilatuaren gainetik metro batera gehienez. Zutabe estankua eta erre-gaitza izango da; gutxienez 30 × 30eko ebakidura eta isolamendu akustikoa izango ditu.

8. Etxebizitza kolektiboko eraikin orok teilaturako sarrera izango du erkidegoaren komunikazio-gunetik, elementu pribatiborik zeharkatu barik. Era berean, erkidegoko erabilerrak patio pribatuetara ere sarrera egongo da elementu komunetatik.

9. Etxebizitza edo apartamentuko unitate bakoitzak bere erabilerrak esekitegia izango du. Gutxienez 2 m²-ko azalera eta kanpoko fatxada izango ditu, baina ikuspegia babesteko saretak izango ditu. Zuzkidura hori ez da eskatuko argi pribatuko patioak dituzten etxebizitzetan kasuan.

10. Eraikuntzan edo inguruetan kokaturiko instalazio eta zerbitzu guztiek indarreko xedapenak bete beharko dituzte, batez ere Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia, eta bai auzokoei bai eraikuntzaren erabiltzaileei eta oinezkoiei bermatu egin beharko zaie ez dutela eragozpen, usain, ke, dardara edo zaratarik jasango.

2. ATALA**ERAIKUNTZETAKO SOLAIRUAK ETA ALTUERAK****1.6.4. artikulua.—Solairuen definizioak**

1. Eraikuntza bateko solairuak talde handi bitan zatitzen dira: Sestra azpiko solairuak sotokoa eta erdisotokoa dira. Gainerako solairuak, berriz, behe solairua eta horren goikoak dira; horien artean, halaber, solairu arruntak eta ganbara bereiz daitezke, eta azken hori izango da eraikuntzako solairurik altuena. Pisuko solairu arruntak gainetik gainaldeko solairua edo atikoa jar daiteke ganbararik ez badago.

2. Izendapen horietatik aparte ezin izango da beste titulurik erabili eraikuntzetako solairuak izendatzeko, 1.6.7. artikuluan era-

Artículo 1.6.3.—Servicios, instalaciones y accesorios de los edificios

1. Todo deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras por sistema separativo y, en los casos pertinentes, con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y en lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

2. Las instalaciones eléctricas, de fontanería, saneamiento, calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, infraestructura común de telecomunicaciones, aparatos elevadores, etc., cumplirán con la legislación vigente, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y estética.

3. Depósitos de basura: Toda edificación destinada a vivienda o usos colectivos dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para el almacenamiento higiénico de basuras, con una superficie mínima de 4 m², con dotación de agua corriente y sumidero, con suelos y paredes revestidos, ventilación y puerta a vía pública con anchura capaz de permitir el paso de contenedores de basura normalizados.

4. Cartería: Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes y situado en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrado en el diseño del ámbito en el que se ubique.

5. Números de gobierno: Será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

6. Estacionamiento obligatorio de vehículos: Cualquier edificación de vivienda, excepto en el Casco Histórico, y de cualquier otro uso, deberá prever dentro de su construcción, o en edificios anexos, un estándar de plazas de aparcamiento conforme al artículo 1.5.46 de la presente Normativa.

7. En los nuevos edificios cuyos bajos toleren usos comerciales o industriales, se dispondrá obligatoriamente una columna por cada 100 m² de lonja, para ventilación exclusiva del local, hasta un metro por encima de la cubierta. Dicha columna será estancia, incombustible, con una sección mínima de 30 × 30 cm y dotada de aislamiento acústico.

8. Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de acceso a la cubierta desde el núcleo de comunicaciones de la comunidad, sin atravesar ningún elemento privativo. Igualmente serán accesibles desde los elementos comunes los patios privados de uso comunitario.

9. Cada unidad de vivienda o apartamento dispondrá de tendadero de ropa de uso propio, con una superficie mínima de 2 m², fachada al exterior para ventilación, pero con protección de vistas mediante celosías. Únicamente no será exigible dicha dotación en el caso de viviendas con patios de luces privados.

10. Cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o en sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizando tanto a los usuarios de la edificación como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

SECCIÓN 2.^a**PLANTAS Y ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES****Artículo 1.6.4.—Definición de las diversas plantas**

1. Las plantas de un edificio se subdividen en dos grandes grupos, planta bajo rasante y plantas elevadas. Las plantas bajo rasante son las plantas de sótano y semisótano. Las plantas elevadas son la planta baja y las plantas de pisos, las cuales se dividen en plantas de piso normales y planta de camarote o bajo cubierta, que siempre serán las más elevadas de las plantas de piso. Por encima de las plantas de piso normales podrá situarse, si no existe planta de camarote, la planta bajo cubierta o ático.

2. Fuera de estas designaciones, no podrá emplearse otro título para denominar a las plantas de las edificaciones, salvo el

bilitako solairuartea eta sabaiondoa izan ezik arau subsidiarioak hasiera batean onesteko unean dauden eraikinetarako.

3. Ondoren, orain arte aipaturiko solairu motak zehazten dira:

Soto solairua

Guztiz sestra pean dagoen edo honako baldintza hauek betetzen dituen solairuari deritzo:

- a) Sestratik 70 zentimetro baino gehiago ez irtetea guztizko perimetroaren %70ean gutxienez.
- b) Azalera osoko toki batean ere ez irtetea sestratik eta perimetro osoan metro 1 baino gehiago.

Parametro horiek aplikatzeko, sotoa sestrarekin alderatzeko alegia, sotoko sabaiaaren plano hartuko da kontuan, edota behe solairuko lurzorua.

Soto solairuko sabaiaaren plano horizontalak ematen dituzten azalerak dauden eraikin bereko beheko solairuetan, solairuko azaleraren zatiki bakoitzeko gainaldearen goiko plano hartuko da, konparazio planoaren garaiera zenbatzeko. Halakoetan, behe solairuaren alde bakoitzeko konparazio planoaren garaierak neurtzeko sestrari dagokionez, lurzoruaaren garaiera hartuko da aintzat; eraikinaren alde bakoitzean, solairu kopurua zenbatu beharko da, behe solairuari dagokionez.

Eraikinaren inguruko sestrak (horiei ere lehenago aipaturiko neurketak egingo zaizkie), antolamendu xehekatua zehaztapenetan beren beregi definiturik egon ezean, eraikinaren aurrealdean eta eraikina dagoen lur-zatiko lur urbanizatuen elkargunearen perimetroko sestrak izango dira, edo toki sistema mugakideetakoak, berauetatik eraikineraino 5 metro baino gutxiagoko tartea badago.

Nolanahi ere, eraikinaren inguruko sestrak, betiere, antolamendu xehekatua beste era batzuetara definitu ahal izango dira, antolamenduaren berezitasunei eta erabili beharreko eraikuntza motei egokitzeko.

Erdisotoko solairua: halakotzat hartzen da lurreko sestratik gailentzen ez den solairua perimetroko edozein tokitan, garajeetako sarreteran izan ezik. Kasu horretan, 1,50 metrotik gorako garaiera izango da, forjatuaren goiko aldetik neurtuta. Bestela, sestra gaineko solairutzat hartuko da eta eraikigarritasunaren eta solairu kopuruaren ondorio guztietarako zenbatuko da.

Goiko solairuak

Soto eta erdisotorako adierazitako baldintzak betetzen ez dituzten solairuak dira: Beheko solairua eta goiko solairuak.

Beheko solairua

Beheko solairuen gaineko beheengo solairua da, sotoaren gainekoa, sotorik baldin badago.

Behe solairua, sotokoa edo erdisotokoa edota beste edozein solairutakoa izan, erabat zabalik, karrerapea balitz bezala, edo eraikinaren gainerako solairuetarako sarbideetan izan ezik zabalik utzita ere, ez du bere izaera galduko eraikinaren solairu kopurua zenbatzen denean, ezta eraikuntzaren garaiera neurtzen denean ere.

Erdisotoa dagoenean ez da behe solairurik egongo; berorren gain-gaiean goiko solairuak egongo dira.

Goiko solairuak

Behe solairuaren edo erdisotoko solairuaren gaineko solairuak dira; mota bi daude: goiko solairu arruntak eta atiko solairuak.

Goiko solairu arruntak

Behe solairuaren edo, bestela, erdisotoaren gainean eraiki daitezkeen edo eraiki diren solairuak dira eta ez dituzte ganbararen ezaugarriak betetzen.

Fatxadaren lerrokaduratik atzera emanda dauden goiko solairuak, nolanaizko estalkia izanik ere, goiko solairutzat zenbatuko dira

de entreplanta y altillo que se utiliza en el artículo 1.6.7, para edificios existentes en el momento de aprobarse inicialmente estas Normas Subsidiarias.

3. A continuación se definen los tipos de plantas anteriormente indicados:

Planta sótano

Se considera como tal aquella planta que esté totalmente bajo rasante o que cumpla las dos condiciones siguientes:

- a) Que no sobresalga más de 70 centímetros de la rasante en el 70% como mínimo de su perímetro total.
- b) Que no sobrepase de la rasante en ningún punto de su superficie y de su perímetro más de 1 metro.

El plano de comparación con la rasante para aplicar los anteriores parámetros, será en las plantas de sótano el plano superior, sin pavimento, del forjado techo de sótano o extradós de forjado.

En el caso de las plantas bajas de un mismo edificio con superficies que den lugar a diversos planos horizontales como techo de planta de sótano se tomará, a efectos de contabilizar la altura del plano de comparación, el plano superior del forjado techo de cada fracción de la superficie de la planta. En cada parte o fracción del edificio se debe contabilizar el número total de plantas con referencia a la planta baja definida como tal de forma independiente para cada parte del edificio.

Las rasantes del entorno del edificio, sobre las que se realizarán las mediciones indicadas, cuando no se definan específica y concretamente en las determinaciones de la Ordenación pormenorizada, serán las líneas del encuentro de los planos de los frentes de edificación con el terreno urbanizado de la parcela y la de los sistemas locales colindantes si su distancia a ellos es inferior a 5 metros.

En cualquier caso las rasantes del entorno del edificio, podrán ser definidas por la ordenación pormenorizada de manera diferente a la indicada, atendiendo a las particularidades de la ordenación y de los tipos edificatorios a utilizar.

Planta semisótano: Se considera como tal, aquella planta que no sobresalga de la rasante del terreno en cualquier punto de su perímetro, con excepción de los accesos a garajes, una altura superior a 1,50 metros, medida a la cara superior del forjado. En caso contrario, entra la consideración de planta sobre rasante y computará a todos los efectos de edificabilidad y número de plantas.

Plantas elevadas

Son aquellas que no cumplen las condiciones indicadas para las plantas de sótano y semisótano. Se dividen en planta baja y plantas de piso.

Planta baja

Es la más baja de las plantas elevadas e inmediatamente superior a la planta de sótano en caso de existir ésta.

La planta baja, de sótano o de semisótano, así como cualquier otra planta, por el hecho de dejarse totalmente abierta como porche, o abierta, con la excepción de la ocupación precisa para materializar los accesos al resto de las plantas del edificio, no perderá su carácter, ni dejará de computar como tal en el número de plantas, ni en la forma de medir la altura de la edificación.

Cuando exista planta de semisótano desaparece el concepto de planta baja y la planta inmediatamente superior a aquélla tendrá el carácter de planta de piso.

Planta de piso

Son aquellas plantas elevadas situadas en un nivel superior a la baja o a la de semisótano; se dividen en dos clases: plantas normales de piso y plantas de camarote.

Planta normal de piso

Se consideran como tales aquellas plantas edificables o edificadas por encima de la planta baja o, en su caso, de la planta de semisótano, que no participan de las características indicadas para la planta de camarote.

Las plantas retranqueadas respecto a la alineación de fachada en plantas elevadas con cubierta de cualquier tipo, se contabilizarán

beti, eta ezin izango dira sartu ganbaren ez gainaldepeko solairuen kalifikazioan.

Ganbara solairua

Igoren dagoen solairua da ganbara; berorren sabaia gainaldearen isurki makurrek osatzen dute. Izan ere, beraren azaleraren perimetro-lerroko puntu guztietan, hegalkinik barik, lurzorua arkugainetik —akaberako zoladurarik gabe dagoela— sabaiaren arkubarnera arte —gainaldearen isurki makurren akaberarik gabe dagoela— ezin da 70 zentimetrotik gorako garaiera libre izan.

Hala definitutako ganbara solairua ezin erabil daiteke negutegirako eta pertsonak egoteko edo lan egiteko, etab.; ez dira zenbatzen eraikuntzako eskubideak.

Gehieneko garaiera libre ganbarako edozein tokitan ez da inola ere 3 metrotik gorakoa izango, ganbarako lurreko forjatuko arkugaineratik gainaldeko isurki makurretako forjatuko arkubarnerako tokirik altuenera neurtuta.

Ganbara egoteak horren gainean eta gainaldepean gune bizi-gairik ez egotea dakar, salbu eta eraikinaren zerbitzu eta instalazio osagarriei dagozkien jardueren balizko kokapena.

Ganbara solairuko ingurutzailetik, ganbara edo/eta eskailerak argiztatzeko linternak, igogailuen makineria gelak eta lokal itxietan kokatu ezin daitezkeen instalazioetako elementu teknikoak bakarrik gailendu ahal izango dira.

Gainaldearen azpiko solairua

Gune hori gainaldearen isurki makurrek eta maldek osatzen dute goiko planoetan, eta gorengo solairu arruntaren sabaiak beheko planoan; isurki makurrek ondoren aipatuko diren baldintzak bete behar dituzte. Gainaldeko solairutzat ere hartzen dira fatxadarekiko atzera eramandako atikoak; fatxada horren bolumena geroago zehaztuko diren hirualdeko isurki makurren azpitik dago.

Azken solairuaren gaineko gune eraiki oro eraikitako azalera moduan zenbatuko da, gainaldepeko solairutzat edo atikotzat hartzeko eta, ondorioz, bizigai izateko. Gainera, ondorengo baldintza guzti hauek bete beharko ditu:

1. Gainaldepeko solairuaren sabaia gainaldearen isurkiek eratu behar dute, halako eran non zoruko forjatuaren arkugainetik (akaberako zoladurarik gabe) gainaldearen isurki makurrek eratzen duten sabaiko forjatuaren arkubarneraino (akaberarik gabe) garaiera libre gehienez metro batekoa izango den, solairua mugatzen duen perimetro-lerroaren puntu guztietan. Gainaldearen isurkiek eratzen duten plano makurrek gehienez 30 gradu hirurogeitarreko malda izango dute plano horizontaltarekiko. Eraikinean gehienez lau etxebizitza badaude 35 graduko malda onartuko da.

2. Lehenago aipaturiko plano makur horiek ez dute 4 metrotik gorako altuera librerik sortu behar gainaldeko lurzoruko arkugainean eta estalkiko isurkien egiturako arkubarnearen artean.

Halaber, estalki azpiko gunetzat hartu ahal izateko, beraren kanpoaldeko lotukinak bolumetria jarraikorrak, trinko eta uniformeak izan beharko du.

3. Hiri lurzoruko alde batzuetan, plangintza xehekatua arautzen duten ordenantzek artikulua honetan ezarritakoen aldean baldintza zehatzagoak ezartzen dituztenean gainaldepeko guneetarako (teilatutako hegalkaren nahitaezko hegalkinak, isurkinen makurdurak, gainaldearen garaiera, argiztapen nahiz aireztapen motak, etab.), baldintzok bete egin beharko dira. Halakoetan, garapenerako planek gainaldearen forma finkatu eta kontrolatu ahal izango dute, eta horrek ez du ekarriko arautegi hau aldarazterik; betiere, bidezkotu egin beharko dute aldakuntza, eraikina lehengo arkitektura formei egokitzeko edota gainaldearen taxuera egokia lortzeko egingo dela frogatuz.

siempre como planta de piso, no siendo incluibles ni en la clasificación de planta de camarote ni en el concepto de planta bajo cubierta.

Planta de camarote

Se considera como tal planta, la planta de piso más elevada de todas, cuyo techo queda conformado por los faldones inclinados de la cubierta, de forma que, en cualquier punto de la línea perimetral que define su superficie en planta, sin vuelo, la altura libre del extradós de su forjado de suelo —sin pavimento de acabado—, y el intradós del forjado de techo —sin el acabado de los planos que constituyen los faldones inclinados de la cubierta—, no sea superior a 70 cm.

La planta de camarote así definida no podrá ser destinada a usos videros, de estancia, trabajo de personas, etc., no computando derechos edificatorios.

La altura libre máxima en cualquier punto de la planta de camarote, medida desde el extradós del forjado de suelo de dicha planta hasta el punto más alto del intradós del forjado que constituya los faldones de la cubierta, no será superior en ningún caso a 3 metros.

La existencia de planta de camarote supone la no existencia por encima de ella de espacio alguno bajo cubierta habitable, salvo la posible ubicación de las actividades de servicios e instalaciones complementarios del edificio.

Únicamente se permitirá sobresalir de la envolvente de la planta de camarote, aquellas linternas destinadas a su iluminación o a la de escaleras, cuartos de maquinaria de ascensores y los elementos técnicos de las instalaciones que no se puedan ubicar en locales cerrados.

Planta bajo cubierta

Se considerará como tal aquel espacio conformado en sus planos superiores por las pendientes y faldones de cubierta con carácter de cubierta inclinada y en su plano inferior por el techo de la planta normal de piso más elevada, y que cumplan las condiciones posteriormente indicadas. También se considera como planta bajo cubierta los áticos retranqueados respecto a la fachada cuyo volumen se encuentre comprendido bajo los faldones teóricos que más adelante se detallan.

Todo espacio construido que se sitúe superiormente a la última planta normal de piso para tener la consideración de planta bajo cubierta o ático y en consecuencia ser habitable computará como superficie construida, y deberá cumplir todas las condiciones indicadas a continuación:

1. El techo de la planta bajo cubierta ha de quedar conformado por los faldones inclinados de cubierta de forma que en cualquier punto de la línea perimetral que define su superficie en planta, sin vuelo, la altura libre del extradós de su forjado de suelo, sin pavimento de acabado, y el intradós del forjado de techo, sin acabado, de los planos que constituyen los faldones inclinados de la cubierta, no sea superior a 1 metro. Los planos que constituyen los faldones de la cubierta tendrán una inclinación con respecto al plano horizontal no superior a 30° sexagesimales, admitiéndose 35° en los casos que el edificio albergue un máximo de cuatro viviendas.

2. Que los planos inclinados indicados anteriormente no originen una altura libre, entre el extradós del forjado de suelo de espacio bajo cubierta y el punto más alto del intradós de la estructura de los faldones de cobertura, superior a 4 metros.

Será también condición precisa para su consideración como espacio bajo cubierta el poseer su envoltura exterior una volumetría continua, compacta y uniforme.

3. En aquellas zonas de suelo urbano en las que las Ordenanzas reguladoras del planeamiento pormenorizado indiquen, con el respeto de lo establecido en el presente artículo, unas condiciones más matizadas para los espacios bajo cubierta, llegando a definir en su caso, vuelos obligados de alero, pendientes de los faldones, altura de cubiertas, tipo de elementos de ventilación e iluminación, etc., se estará a lo dispuesto por ellas, quedando los Planes de Desarrollo facultados a matizar y controlar, en sentido más concreto, la forma de las cubiertas, sin que ello suponga modificación de la presente Normativa y siempre que se justifique como adecuación a preexistencias arquitectónicas o al interés de conseguir una ordenación formal correcta de la composición de las cubiertas,

1.6.5. artikulua.—*Eraikinen solairuen kopurua, eta solairuak zenbatzeko modua*

1. Eraikinetako solairuak zehazteko irizpideak (horiek sailkatu eta zenbatzeko) ondoren adierazten direnak eta arautegi honetako gainerako artikuluetan jasotakoak dira.

2. Durangoko udal mugartean eraiki daitezkeen edota eraikitzen dauden goiko solairu arruntak zenbatzeko sistema, alde bakoitzaren kalifikazio orokorrean horretaz adierazitakoaren arabera, hauxe izango da: behin betiko topografikoaren sestren gaineko solairu guztiak zenbatuko dira, antolamendu xehekatuaren eta urbanizazio proiektuaren edota eraikuntza proiektuaren osagarria den urbanizazio-obren proiektuaren arabera; zenbaketa horretan beheko solairua eta goiko solairu guztiak sartuko dira, gainaldepeko solairua izan ezik, eraikinaren proiektzio horizontalaren puntu guzti-guztietan.

3. Haizu den solairu kopurua ezartzen denean goiko solairuetakoren baten izaera ñabartu ahal izango da; izan ere, goiko solairuetatik azkena nahitaez ganbara izan dadila eta beste baldintza batzuk bete daitezela agindu ahal izango da.

4. Garapen plangintzaren ordenantzek berariaz eta zehatz adieraziko dute lur-zati publiko edo pribatu bakoitzean haizuturiko gehieneko solairu kopurua, behin betiko sestra topografikoaren gainetik haizuturiko gehienekoa. Halaber, haizuturiko solairu guztien ezaugarriak ere adieraziko dituzte, ganbararenak eta gainaldepeko gunearenak batez ere. Sotoko solairu kopurua plangintza xehatuak finkatu ahal izango du; bestela finkatu barik ere utz daiteke.

5. Tokiko bide sistemako kaleen mugakideak diren lur-zati eraikigarrietan, solairuen ezaugarriak definitzeko irizpide nagusia bideetako sestren arabera izango da.

6. Eraikuntzaren aurrealderik hurbilenetik gurgpilezkoentzako bidearen lerroakaduraino 5 metro baino gehiagoko tartea dagoenean, solairuen izaera eraikinak bere perimetroaren alde bakoitzean aurrean dituen lur urbanizatuaren sestrekin eraenduko dute. Sestra horiek derrigorrez definitu beharko dira eraikuntza egitasmoaren osagarri den urbanizazio obren egitasmoan.

7. Erdisotoko solairua eraikitzen bada, beheko solairua goiko solairu bihurtuko da; halakoetan sestra gaineko solairuen kopurua, beheko solairua barne dela, sestra gaineko goiko solairuen kopurua bera izango da.

1.6.6. artikulua.—*Baimendutako gehieneko garaiera. Berau neurtzeko modua*

1. Alde bakoitzeko eraikinentzat Kalifikazioan haizuturiko gehieneko garaiera honela kalkulatu da: baimendutako gehieneko solairu kopurua haizu diren erabilaren arabera solairuek gehieneko izan dezaketen garaieraren balioaz biderkatuta.

2. Eraikinaren garaiera urbanizatutako sestratik hegaleko edo erlaitzeko forjatuaren beheko alderaino.

3. Gehieneko garaieraren parametroa solairu kopuruaren menpekkoa da, baina berebiziko garrantzia hartzen du mehelinen arteko eraikinen kasuan. Kasu horretan, alboko eraikinen profilari atxikitzeko eska daiteke, eta proiektuko eraikineko koroaketa edo/eta beheko solairua egon dauden eraikinei egokituko zaie.

1.6.7. artikulua.—*Solairuen garaiera libreak*

1. Beheko solairuetako gehieneko garaiera libre 4,00 metrokoa izango da, eta gutxienez 3,00 metrokoa. Gutxienezko garaiera goiko solairuena izan daiteke beheko solairua etxebizitzarako denean.

Lizentzian nahitaezko garaiera ezar daiteke alboko eraikinetan dagoen garaieraren arabera.

2. Goiko solairuetan, gutxienezko garaiera libre 2,50 metrokoa izango da eta gehienekoa 2,80 metrokoa; dena den, garaiera bikoitzeko guneak egin daitezke.

3. Garbigela, bainugela, pasabide eta trastelekuak egiteko erabiltzen diren guneek 2,10 metroko garaiera eduki ahal izango dute.

Artículo 1.6.5.—*Numero de plantas de los edificios y forma de contabilizarlas*

1. Los criterios para definir las plantas de los edificios, para clasificarlas y contabilizar su número, serán los indicados a continuación y los recogidos en el resto de los artículos de la presente Normativa.

2. El sistema para contabilizar el número de plantas elevadas construibles o construidas en el término municipal de Durango según la indicación al efecto de la calificación global de cada zona, será considerar el número total de plantas sobre las rasantes del topográfico definitivo, definido por la ordenación pormenorizada y el Proyecto de Urbanización y/o Proyecto de Obras de Urbanización complementario del de edificación, considerando para el cómputo de la planta baja y del resto de plantas elevadas de piso, todas y cada una de las partes del edificio con cota diferente de planta baja, sin contabilizar como planta la planta bajo cubierta.

3. La indicación del número de plantas permitido podrá matizar el carácter de alguna de las plantas elevadas, en el sentido de que la última planta elevada de piso tenga el carácter de planta de camarote obligatoriamente, o con otras determinadas peculiaridades, en su caso.

4. Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo indicarán de manera expresa y concreta el número máximo de plantas permitido en cada parcela pública o privada, por encima de la rasante del topográfico definitivo, así como las características de las plantas permitidas y en especial las de la planta de camarote y la planta bajo cubierta. El número de plantas de sótano podrá fijarse por el planeamiento pormenorizado o dejarse libre.

5. En las parcelas edificables colindantes con calles del sistema local viario, se utilizarán las rasantes de dichas vías como criterio preferente para definir el carácter de las plantas.

6. Caso de que el frente de la edificación más cercana esté separado más de 5 metros de la alineación del vial rodado, el carácter de las plantas se regirá por las rasantes del terreno urbanizado al que den los frentes del edificio en todo su perímetro, rasantes que obligatoriamente deberán venir definidas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al de edificación.

7. Cuando se construya una planta de semisótano, la planta baja se transforma en planta de piso; en este caso el número de plantas elevadas sobre rasante, contabilizada la planta baja, se transforma en el mismo número de plantas de piso sobre rasante.

Artículo 1.6.6.—*Altura máxima permitida. Forma de medirla*

1. La altura máxima de la edificación permitida por la calificación establecida para cada una de las zonas, será la resultante de aplicar al número máximo de plantas permitido las alturas máximas de planta que deberán ser respetadas en función de los usos permitidos.

2. La altura de un edificio se medirá desde la rasante urbanizada hasta la cara inferior del forjado del alero o cornisa.

3. El parámetro de altura máxima se encuentra subordinado al de número de plantas, si bien cobra total relevancia en el caso de edificios entre medianeras en los que podrá exigirse el adosamiento al perfil del/de los edificio/s colindante/s, acomodándose el edificio proyectado en su coronación y/o planta baja al/a los edificio/s existente/s.

Artículo 1.6.7.—*Alturas libres de las diferentes plantas*

1. La altura libre máxima de las plantas bajas será de 4,00 metros y la mínima de 3,00 metros. La altura mínima podrá ser la de las plantas altas cuando la planta baja está destinada a vivienda.

Podrá fijarse en la licencia una altura obligatoria de la planta baja en función de la existente en los edificios colindantes.

2. En plantas superiores la altura libre tendrá un mínimo de 2,50 metros y un máximo de 3,00 metros, sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar, por adopción de tipologías dúplex, etc.

3. Los espacios destinados a baños, aseos, lavaderos y trasteros podrán tener una altura libre de 2,20 metros.

4. Pertsonen ostaturako edo lanerako sotoan edo erdisotoan eraikitako lokalek gutxienez 3 metroko garaiera librea izango dute.

5. Aparkalekuak egiteko baldintza zehatzek eraentzen dituzte garajeetarako lokaletako garaiera libreak; aparkalekuen erabilerari buruzko ordenantzan daude baldintza horiek.

6. Arau subsidiario hauek indarrean sartu aurretik indarrean dauden eta gehienez 4,70 metroko gehieneko garaiera librea duten beheko solairuetan solairuarteak egin daitezke, betiere beheko aldean 2,50 metroko garaiera librea gelditzen bada eta goiko aldean gutxienez 2,00 metroko garaiera librea. 4,70 metroko edo hortik gorako garaiera librea duten lokaleko azaleraren %60an baizik ezin eraiki daitezke.

7. Arau subsidiario hauek aplikatzearen ondorioz sortzen diren eraikuntza berrietako beheko solairuek ez dute aukerarik emango, inola ere, sabaiondoak edo solairuarteak egiteko.

1.6.8. artikulua.—*Dorretzarrak*

1. Hiriko bidarri gisako elementu bereziak jarri ahal izateko, bazterra edo alaka egiten duten eta ordenantzetan baimenduta dauden eraikuntzetako solairuetan eta lerrokadura ofizialen barruan, solairu bat gehiago egin daiteke angeluko dorretzarraren formarekin.

2. Dorretzar hori argi bereizitako bolumena izango da, gehienez 75 m²-ko azalera irekia edukiko du eta nahitaez hurrengo beheko solairuko etxebizitzetara lotuta egongo da; etxebizitzatik baino ez da egongo sarrera.

3. Osaketari dagokionez, plano bertikalarekiko simetrikoan diseinatu da dorretzarra, bazterra osatzen duten kaleko lerrokadura bien arteko angeluaren erdikaria, dorretzarrak estetikaren aldetik duen eginkizunari eragozpenik ez dakarkiokeen bolumen erantsirik gabe.

4. Dorretzarren hirigintzako aprobetxamendua eraikitako azalera gisa zenbatuko da ondorio guztietarako. Dorretzarra bukatzeko baina hirigintzako aprobetxamendu barik, apaingarriak baizik ez dira baimenduko hala nola kupulak, gailurreriak, pinakuluak, etab.

1.6.9. artikulua.—*Ganbarak edo trastelekuak*

1. Etxebizitza kolektiboko eraikinetako ganbaretan, arautegi honetako «Solairuen definizioa» deritzon 1.6.4. artikuluan zehaztu denez, trastelekuak jartzea baimentzen da, bat etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasun kontsumo barik, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Trastelekuko erabilera eskusiboa; ez dago egonaldi, ostatu, lan, etab. egiteko aukerarik.

b) Trasteleku bakoitzaren gehieneko azalera 1,50 metrotik gorako altuera libreko aldean: hamabi (12) metro koadro erabilgarri.

c) Akabera erraza izango da, hormak txukunduta eta margotuta; zeramikazko zoruak; gutxienez argi-une bateko instalazio elektrikoa eta entxufe bat; ez dago edateko uraren eta berokuntzaren zuzkidurarik.

d) Trastelekua ezin bana daiteke berau lotu zaion etxebizitzatik, eta ezin bereiz daiteke etxebizitzaren eskrituratik.

e) Trastelekuan sartzeko, eskailera eta korridore komunak baizik ezin erabil daitezke, eta ezin da eskailera propioa egin hurrengo beheko solairutik. Baldintza hori betetzen dela bermatzeko, azken solairuko etxebizitzetara ezin esleitu dakieke etxebizitzaren bertikalean kokatuta dagoen trastelekurik.

3. ATALA

LERROKADURAK, IRTENGUNEAK, HEGALKINAK ETA MEHELINAK

1.6.10. artikulua.—*Lerrokadurak*

1. Hirigintzako erabilera ezberdinak dituzten lurren arteko tartea adierazten duen definizio geometrikoari deritzo lerrokadura.

2. Grafikoetan, lerrokadurak adierazten dituzten lerroak hirigintzako helburu desberdineko lurren bananketa definitzen duten

4. Los locales construidos en sótano o semisótano que se destinen a alojamiento o trabajo de personas tendrán una altura libre mínima de 3 metros.

5. Las alturas libres de los locales destinados a garajes se rigen por las «Condiciones específicas para la construcción de aparcamientos», incluidas en la Ordenanza del uso de aparcamiento.

6. En las plantas bajas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, cuya altura libre sea superior a 4,70 metros, se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que quede en la parte baja una altura libre de 2,50 metros y en la parte alta una altura libre de 2,00 metros como mínimo. Sólo se permitirá construir entreplanta en el 60% de la superficie de local que disponga de altura libre igual o superior a 4,70 metros.

7. Las plantas bajas que surjan en edificios de nueva construcción por aplicación de las presentes Normas Subsidiarias, no facultarán en ningún caso a la construcción de altillos o entreplantas.

Artículo 1.6.8.—*Torreones*

1. Con el fin de posibilitar elementos singulares a modo de hitos urbanos, en las edificaciones en esquina o chaflán, sobre las plantas permitidas por la Ordenanza y dentro de las alineaciones oficiales, se permitirá una planta más en forma de torreón de ángulo.

2. Dicho torreón será un volumen claramente diferenciado y tendrá una superficie construida máxima de 75 m² y se encontrará vinculado obligatoriamente a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, y con acceso sólo desde ella.

3. Compositivamente, el torreón se diseñará simétrico con respecto al plano vertical, bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones de las calles que conforman la esquina, sin volúmenes añadidos que perturben su finalidad estética.

4. El aprovechamiento urbanístico de los torreones computará a todos los efectos como superficie construida. Como remate del torreón y sin aprovechamiento urbanístico, se permitirán elementos exclusivamente decorativos como cúpulas, cresterías, pináculos, etc.

Artículo 1.6.9.—*Camarotes o trasteros*

1. En la planta de camarote de los edificios de vivienda colectiva, tal como viene definida en el artículo 1.6.4 de «Definición de las diversas plantas» de la presente Normativa, se autoriza la disposición de trasteros, uno por vivienda, sin consumo de edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Uso exclusivo de trastero, sin posibilidad de estancia, alojamiento, trabajo, etc.

b) Superficie máxima de cada trastero en zona con altura libre superior a 1,50 metros, doce (12) metros cuadrados útiles.

c) Acabado sencillo a base de lucido y pintura de paredes, pavimento cerámico, instalación eléctrica mínima de un punto de luz y un enchufe, no dotación de agua potable ni saneamiento ni calefacción.

d) Cada trastero estará unido de forma indisoluble a la vivienda a la que ha sido vinculada, sin que pueda segregarse de la escritura de ella.

e) A cada trastero sólo podrá accederse desde la escalera y pasillo comunes, sin que pueda realizarse escalera propia desde el piso inmediato inferior. Para garantizar el cumplimiento de esta condición, no se podrá adjudicar a las viviendas de la última planta de piso, trastero situado verticalmente sobre ellas.

SECCIÓN 3.^a

ALINEACIONES, CUERPOS SALIENTES, VUELOS Y MEDIANERAS

Artículo 1.6.10.—*Alineaciones*

1. Se considera alineación a la definición geométrica que expresa la separación entre terrenos con diferente destino urbanístico.

2. Las alineaciones se definen gráficamente por la intersección con el plano de representación cartográfica de los planos vertica-

plano bertikalek eta kartografiako irudikapen-planoak elkar ebakitzean eratzen dituzten lerroak dira.

3. Ondoko lerrokadura motak daude:

a) Herri bidera ematen duen lur-zati pribatuko fatxadako lerroa definitzen duen oinplanoari deritzo lerrokadura nagusia. Horren definizioa funtsezkoa da kalearte itxiko kalifikazioaren arautegi zehatzetan.

b) Lerrokadura nagusitik lortzen den oinplanoari deritzo bigarren mailako lerrokadura, kalearte itxiko aldeko atzealde eraikigarriari buruzko ordenantza aplikatzeko.

c) Lur-zati pribatuko edo publikoko lerrokadura da hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrarian antolamendu xehekatuan azpialde pribatueterako edo herri zuzkiduretarako lurren muga, hurrenez hurren. Berebiziko garrantzia du eraikuntza irekiko, egoitzako eraikineko, egoitzako eraikin bakartuko eta dentsitate baxuko kalifikazioetan.

d) Eraikitze libre dauden lurren eta lur eraikigarrien arteko tartea adierazten duena da eraikuntzako lerrokadura.

Eraikuntzako lerrokadura sotoko solairukoa edo goiko solairuetakoa izan daiteke.

Eraikuntzaren lerrokaduraren barruan ez dira hegalkinak edo irtenguneak sartzen.

Zenbait kasutan, eraikuntzako lerrokadurak nahitaezkoak dira eta bat datoz lerrokadura nagusiekin. Egoera hori, gehienbat, kalearte itxiko, arrabaleko edo alde historikoko aldeetan gertatzen da.

1.6.11. artikulua.—*Irtenguneak edo hegalkinak*

1. Eraikuntza lerrokaduretatik gailentzen diren eta atzeman daitezkeen elementuak dira irtenguneak edo hegalkinak, hirigintzako ondorioetarako. Itxiak edo irekiak izan daitezke.

2. Irtengune itxiak begiratoki, tribuna eta antzekoen itxura har dezake, eta horren azalera eraikia zenbagarria da ondorio guztietarako.

3. Irtengune irekiak balkoi, egutera eta antzekoen itxura har dezake, eta horren azalera eraikia zenbagarria da ondorio guztietarako.

4. Soto, erdisoto eta beheko solairuetako irtenguneak galarazita daude era guztietako lurzoru eta antolamenduetan. Kasu bakoitzean aplikatu beharreko antolamendu xehekatuaren arauetan ezarritako salbuespenen edo murrizpenen bidez, irtenguneak edo hegalkinak egin daitezke lehenengo solairutik gora, baina inoiz ez konparaketako edo espaloiko mailaketako sestraren gaineko 3 metrora baino garaiera txikiagora.

5. Galarazita daude kaleartera edo lur-zatira ematen duten irtenguneak edo hegalkinak, salbu eta esekitegiatarakoak, horrelakorik ez dagoen eraikuntzetan. Salbuespeneko kasu horretan, esekitegiak ez dira solairuaren gainean kokatuko.

1.6.12. artikulua.—*Irtengune edo hegalkinen izariak*

1. Irtengune ireki edo itxien gehieneko hegalkina ez da izango aurrealdeko bide edo gunearen zabaleraren %5etik gorakoa, eta 1,20 metrokoa izango da gehienez. Hegalkina eraikinaren kanpoko lerrokaduren oinplanoan neurtu ohi da lerrokaduren edozein tokitan.

2. Hegalkin irekien edo itxien azalera eraikia, gehienez, honako bi hauek biderkatzearen emaitza izango da: goiko solairu guztietako fatxaden luzera, kalearen zabaleraren arabera baimendutako gehieneko hegalkina eta 0,6ko koefizientea. Eraikineko perimetroaren aurrealdeek izari ezberdinak dituztenean gehieneko hegalkinerako, era berean kalkulatu da hegalkinen gehieneko azalera, baina aurrealde bakoitza aparte zenbatuta. Emaitza partzialak batu egingo dira hegalkinenazaleraren gehieneko azalera kalkulatzeko. Gehieneko azalera osoa nahi den eran bana daiteke eraikinaren fatxada eta solairuen artean, baldin eta fatxada bakoitzeko hegalkinen gehieneko izariak gailentzen ez badira.

les que definen la separación de los terrenos con diferente destino urbanístico.

3. Los tipos de alineación serán los siguientes:

a) Alineación principal es el plano que define la línea de fachada a la vía pública de una parcela privada. Su definición tiene carácter fundamental en la normativa específica de la calificación de manzana cerrada.

b) Alineación secundaria es el plano que se obtiene a partir de la alineación principal en aplicación de la Ordenanza del fondo edificable en la zona de manzana cerrada.

c) Alineación de parcela privada o pública es la que señala, en suelo urbano y urbanizable, el límite de los terrenos destinados por la ordenación pormenorizada a subzonas privadas o de dotaciones públicas respectivamente. Tiene especial relevancia en las calificaciones de edificación abierta, residencial, residencial aislada y baja densidad.

d) Alineación de edificación es aquella que indica la separación entre los terrenos libres de edificación y los terrenos edificables.

La alineación de edificación puede ser de planta de sótano o de plantas elevadas.

La alineación de edificación no incluye en su interior vuelos o elementos salientes.

En algunos casos, las alineaciones de edificación son oblicuas y coincidentes con las alineaciones principales. Esta situación se da básicamente en las zonas de manzana cerrada, arrabal o casco histórico.

Artículo 1.6.11.—*Cuerpos salientes o vuelos*

1. Son cuerpos salientes o vuelos, a efectos urbanísticos, aquellos componentes de los edificios que sobresalen de las alineaciones de edificación y que tienen el carácter de ocupables, ya sean cerrados o abiertos.

2. Los cuerpos salientes cerrados pueden adoptar la configuración de miradores, tribunas y otros similares, y su superficie construida es computable a todos los efectos.

3. Los cuerpos salientes abiertos pueden adoptar la configuración de balcones, solanas y semejantes, y su superficie construida no resulta computable a efectos de edificabilidad.

4. En todo tipo de suelo y tipo de ordenación se prohíben los cuerpos salientes en plantas de sótano, semisótano y baja. Con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas de la ordenación pormenorizada aplicables a cada caso, se permite la construcción de cuerpos salientes o vuelos a partir de la primera planta, nunca a una altura inferior a 3 metros sobre la rasante de comparación o la nivelación de la acera.

5. Se prohíben los cuerpos salientes o vuelos a patios de manzana o de parcela, salvo para la disposición de tendederos en las edificaciones existentes que no dispusieran de ellos. En este supuesto excepcional los tendederos no se asentarán sobre forjado.

Artículo 1.6.12.—*Dimensión de los cuerpos salientes o vuelos*

1. El vuelo máximo de cuerpos salientes, cerrados o abiertos, medido normalmente a plano de alineaciones exteriores de edificación en cualquier punto de éstas, no podrá exceder del 5% del ancho del vial o espacio abierto al que dé frente, con un máximo de 1,20 metros.

2. La superficie construida de los cuerpos volados abiertos o cerrados de un edificio en suelo urbano será como máximo la resultante de multiplicar la longitud de la fachada de todos los forjados elevados, por el vuelo máximo autorizado en función del ancho de calle, por el coeficiente de 0,6. Cuando los diferentes frentes del perímetro del edificio tengan una diferente dimensión para su vuelo máximo, la superficie máxima posible de los cuerpos volados se calculará de la misma manera, pero computando de forma independiente cada frente. Los resultados parciales se sumarán para calcular el máximo total de la superficie de los cuerpos volados. La superficie máxima total de los vuelos abiertos o cerrados se podrá distribuir libremente en los diversos frentes y plantas de las fachadas del edificio sin otra limitación que la de respetar la dimensión del vuelo máximo que corresponda a cada frente.

3. Hegalkinaren alboko mugako oinplanoaren eta alboko erakinetako mehelinaren artean, gutxienez 50 zentimetroko tartea egongo da, hegalkin itxien zein irekien kasuan, salbu eta egon dagoen eraikinak irtengunea badu mehelinarekiko. Kasu horretan, fatxadari jarraipena emanda erantsiko da.

1.6.13. artikulua.—*Irtenguneak*

1. Eraikuntzaren kanpoaldeko edo barrualdeko lerrokaduratik kanpora irteten diren eraikuntza-elementu finkoak dira. Ez dira bizitzeko edo azalera atzemateko erabil daitezkeenak.

2. Halakotzat hartuko dira zokaloak, erlaizak, janbak, markesinak, beirarazak, eguzki-babesak, erretenak, teilatu-hegalak, xurru-tarriak eta horien antzeko beste zenbait elementu, bidezkoturik badaude eraikuntzaren edo funtzionaltasunaren ikuspegitik.

3. Markesinak jartzeko baimena eman daiteke proiektu tekniko tarteko bada; proiektu horrek eraikineko beheko solairuko eta lehen solairuko aurrealde osoaren altxaera izango du espaloia gainetik 2,80 metroko garaieran, eta irtenguneak gehienez 2 metroko gailenduko du lerrokadura, betiere autoen bidean sartu barik.

Galarazita daude markesinak 8 metro baino gutxiago dituzten kaleetan edo gune libreetan, eta markesinen luzera ez da fatxadaren %25 baino handiagoa izango.

Ezin izango da markesinarik egin, dauden arbolak moztu beharra dakartenean; gainera, markesinen eraikuntza elementu guztiak 2 metrora egingo dira, gutxienez, edozein arbolatako enborraren ardatzetik.

Markesinak eraikinen tankera eta arkitektura kalitatea errespetatu beharko dute; gainera, material oso onekin egin beharko dira. Markesinek uren bilketa aurreikusi beharko dute; izan ere, urok ezin izango dira herri bidera isuri zuzen-zuzen.

4. Teilatu-hegalak irtengunetzat hartuko dira eta ez dira 1,60 metro baino gehiago gailenduko eraikuntzaren gehieneko lerrokaduratik.

Patioetan aipaturiko teilatu-hegaleko irtengunea ez da izango barruko lerrokadura baino 60 zentimetro handiagoa.

5. Olanak ezartzeko, ondoko baldintzak errespetatu beharko dira:

Era guztietako eraikuntza-elementuak, edozein puntutan, espaloia edo lurraren sestra baino 2,25 metro gorago ezarri beharko dira, gutxien jota. Zurrinak ez diren elementuak bi metroko altuera libre utzita zintzilik ezartzea onartzen da. Fatxadaren lerrokadurari dagokionez izango duten irtengunea, berriz, espaloia zabaleraren baino 50 cm gutxiagokoa izango da, zuhaitziak errespetatuta. Ezin izango du inoiz ere gurpilezkoen galtzadarik hartu.

Lau metro baino zabaleraren handiagoko kaleetan instalaturiko olanek, gehienez, 3 metroko hegalkina izango dute, fatxadaren lerrokadurari dagokionez; hegalkin hori, berriz, onartzeko moduko gehieneko muga izango da kasu guztietarako.

Olanak ezin izango dira 30 zentimetro baino gehiago irten fatxadako lerrokaduratik; olanen hagatxoak, berriz, 2,25 metroko altueraraino jaitsi ahal izango dira, espaloiko sestrari dagokionez.

Beheko solairuaren gaineko solairuetan galarazita daude olanak, salbu eta olana behar duten baoak edo bao-motak ukitzen badira, erkidegoak horiek jartzeko eskatzen badau eta berak betearazten badu instalazioa, betiere antzeko material, diseinu, eta abarrekin jarrita elementu guztietan.

1.6.14. artikulua.—*Mehelinen definizioa eta baldintzak. Finken normalizazioa*

1. Mehelinak elkarren ondoko eraikuntzak edo lur-zatiak bereizten dituzten plano bertikalak dira, eraikuntzak dauden landalurrak bereizaten dituztenak, elkarren egitura moduan erabili zein ez. Mehelinak eraikuntza bien itxierak bereizten ditu, eta ez dauka etenik zimentuetatik gainaldera; jarraikortasuna eten egin daiteke patioen bidez (patio mankomunatuak dira, gela bizigaien ondokoak).

2. Egindako eraikuntza desberdinen ondorioz bistan gelditzen diren mehelinak eta horietan irekitako patioak fatxadatzat hartu

3. El plano límite lateral de vuelo deberá separarse de la medianera de los edificios colindantes un mínimo de 50 centímetros, tanto en el caso de vuelos abiertos como cerrados, salvo en el caso de que el edificio existente vuele a partir de la propia medianera, en los que se adosará en continuidad de fachada.

Artículo 1.6.13.—*Elementos salientes*

1. Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo que sobresalen en la alineación de edificación exterior o interior.

2. Se considerarán como tales los zócalos, cornisas, decoración de jambas, marquesinas, vitrinas, parasoles, canalones, aleros, gárgolas y otros elementos similares, justificables desde un punto de vista constructivo, funcional o formal.

3. Podrá autorizarse la colocación de marquesinas a partir de un proyecto técnico que contenga además un alzado de todo el frente del edificio en planta baja y planta primera a una altura mínima sobre la acera de 2,80 metros y con un saliente máximo sobre la alineación de 2 metros, y sin invadir en ningún caso la calzada rodada.

Quedan prohibidas las marquesinas en aquellas calles o espacios libres entre edificaciones de dimensión inferior a 8 metros, y su longitud máxima no excederá del 25% de la de la fachada.

No podrán realizarse marquesinas cuando de su construcción se infiera la necesidad de podar el arbolado existente, y como mínimo cualquier elemento constructivo de una marquesina deberá estar distanciado 2 metros del eje del tronco de cualquier árbol.

Las marquesinas deberán respetar el estilo y la calidad arquitectónica de los edificios a los que se superponen y se deberán realizar con materiales de primera calidad, igualmente deberán prever la recogida de aguas de forma que éstas no se viertan directamente a la vía pública.

4. Los aleros de cubierta se considerarán elementos salientes y no podrán sobresalir más de 1,60 metros sobre la alineación máxima de edificación.

En los patios el vuelo indicado de alero no será superior a 60 centímetros sobre la alineación interior.

5. La colocación de toldos se realizará cumpliendo los siguientes requisitos:

En cualquier punto la altura mínima de cualquier elemento constructivo sobre la rasante de acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente sobre la alineación de edificación podrá ser igual al ancho de la acera menos 50 centímetros respetando en todo caso el arbolado. Nunca podrán invadir calzadas rodadas.

En las calles cuya acera sea superior a 4 metros de anchura, los toldos que se instalen tendrán un vuelo sobre la alineación de fachada no superior a 3 metros, vuelo que, en todo caso, es el límite máximo admitido en cualquier caso.

Los toldos se dispondrán de forma que no sobresalgan más de 30 centímetros de la alineación de fachada y las varillas de los toldos podrán bajar hasta 2,25 metros de la rasante de la acera.

En las plantas elevadas de piso no se admitirán toldos salvo con un carácter unitario, que afecten a todos los huecos o tipos de hueco que lo requieran, y cuya colocación sea solicitada por la comunidad y ejecutada así mismo por ella, con idénticos materiales, diseño, colocación, etc., para todos los elementos.

Artículo 1.6.14.—*Definición y condiciones de las medianeras. Normalización de fincas*

1. Se entiende por «medianera» el plano vertical de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que separa los predios en que ambas se asientan —pudiendo o no utilizarse de forma estructural compartida—, y que separa a los cierres de ambas edificaciones sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios, de carácter mancomunado, a los que abran piezas habitables.

2. Las medianeras que resulten al descubierto como consecuencia de la diferente edificación en el tiempo, y los patios abier-

beharko dira. Horien betearazpena hormaren jabe den finkaren pentzutan izango da; berorren kanpoko plano bat dator mehelinak bistan duen planoarekin. Horretarako, udalak betearazteko agindua eman dezake, «Beteazteko aginduak» izenburua duen artikulua arabera.

3. Betiko bistan geratzen diren mehelinak (garaiera arautzaile desberdina, atzera-emangunea, sakonera eraikigarria edota beste edozein karia dela-eta) fatxadako materialak erabiliz leundu beharko dira.

4. Betiko bistan gelditzen diren mehelinak (lurzoru publiko, libre edo zuzkidura eta ekipamenduetarako lurzoru eraikigarriaren ondoan daudelako edo beste edozein zirengatik) fatxada gisa tratatuko dira. Udalak argi-bao eta bistetarako eskubidea eman dezake, eta bai herri jabariaren gaineko hegalkin-eskubidea ere, egoki denean.

5. Elkarren alboko orube bietan eraikitzearen ondoriozko mehelina ez badator bat fatxadako lerrokadurarekin, orube horiek eraikitzeo, beharrezkoa izango da mehelinak eta fatxadak euren gurutagunean eratzen duten angelua 20° hirurogeitar baino txikiagoa izatea.

6. Udalak aurreko baldintza guztiak betearaziko ditu finken normalizaziorako proiektua idatziz, tramitatu eta onetsiz, Plangintzari buruzko Araudiko III. tituluko V. kapituluko hirugarren atalean ezarritakoari jarraituz.

4. ATALA

KALEARTEAK ETA PATIOAK

1.6.15. artikulua.—*Kaleartearen definizioa*

1. Kalearteak bide-lerrokaduren araberrako antolamenduaren bidez antolaturiko lurzoruan eratzen diren azpialde pribatuak edo lur-zati publikoek inguratutako guneak dira.

2. Kalearteko eraikuntzaren forma ondokoek definitzen dute: eraikuntzaren kanpoko eta barruko lerrokadurek, sakonera eraikigarriak, kalearteko patioak, halakorik dagoenean, solairuen gehieneko kopuruak eta arautegi honen beste artikulua batzuetan definitu diren gainerako arkitektura elementuek.

3. Kaleartearen aurralde, bestalde, irudi poligonalaren edo perimetro mugatzailearen albo bat izango da.

1.6.16. artikulua.—*Kalearteko patioak*

1. Kalearteko patioa kaleartearen barrualdean eratzen da, sakonera eraikigarriaren definizioaren arabera eta, ondorioz, kanpoko lerrokaduren paraleloak izan ohi diren barruko lerrokaduren arabera. Patioak egin daitezkeen kalearte guztietan eta hala egi-tea komeni den guztietan definitzen dira grafikoetan, baita arautegiko plano-sortan ere.

1.6.17. artikulua.—*Barruko patioak*

1. Barruko patioak eraikinaren bolumenaren barran dauden patioei deritze, eta patio horiei esker, patioak dauden eraikinaren edo eraikinaren etxebizitzako piezen edo/eta argiztapena eta airez-tapena egin daitezke.

2. Etxebizitza unitateak dituzten eraikinetan, barruko patioak egon daitezke; horrela, eskailerak, ikuztegiak, esekitegiak, bainuak, komunak, atarteak, banaguneak, pasabideak, trastelekuak, jakitokiak, sukaldeak eta logelak argiztatu nahiz aireztatuko dira, baina ez egongela, hori eraikuntzarik bako gune batek aireztatu beharko baitu beti.

1.6.18. artikulua.—*Barruko patio-motak*

1. Babes ofizialeko araubiderik gabeko etxebizitza unitateak dituzten eraikinetan, barruko patioak hiru motatakoak izan daitezke, patio bidez aireztatzen eta argiztatzen diren etxebizitza unitateetako gelen helburuaren arabera. Hauek dira hiru patio-motak:

a mota: Mota honetako patioen inguruan sukaldeak, eskaile-rak, bainuak, esekitokiak, atarteak, trastelekuak, jakitokiak, banaguneak, pasabideak, komunak, logelak eta etxebizitzetako beste edozein gela egon daiteke, egongela izan ezik.

tos en ellas, deberán tratarse como fachadas. Su ejecución correrá a costa de la finca propietaria de la pared cuyo plano exterior coincidente con el plano de la medianera queda al descubierto. Se podrá dictar al objeto orden de ejecución por el Ayuntamiento, conforme al artículo titulado «Ordenes de ejecución».

3. Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueo, profundidad edificable y otra causa, deberán acabarse con materiales de la misma calidad que los de la fachada.

4. Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente, por limitar con suelo público, libre o edificable para dotaciones o equipamientos o cualquier otra causa, deberán tener tratamiento de fachada, pudiendo el Ayuntamiento conceder derechos de luces y vistas, así como de vuelo, en su caso, sobre el dominio público.

5. Si la medianera que resulta de la edificación de dos solares contiguos no edificados no es normal a la línea de fachada, para poder edificar los solares afectados se debe regularizar su forma de manera que el ángulo formado por la medianera con la normal a la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 20° sexagesimales.

6. El cumplimiento del condicionado anterior se deberá imponer por el Ayuntamiento a través de la redacción, tramitación y aprobación de un proyecto de normalización de fincas, según lo establecido y en la sección tercera del capítulo V del título III del Reglamento de Planeamiento.

SECCIÓN 4.^a

MANZANAS Y PATIOS

Artículo 1.6.15.—*Definición de manzana*

1. Se define como manzana a la subzona privada o espacio rodeado perimetralmente por alineaciones de parcelas públicas, originado en suelo ordenado a través del tipo de ordenación según alineación de viales.

2. La forma de la edificación de las manzanas se define a través de las alineaciones exteriores e interiores de edificación, la profundidad edificable, la existencia o no de patio de manzana, el número máximo de plantas y demás elementos arquitectónicos que se definen en otros artículos de esta Normativa.

3. Se entiende por frente de manzana a un lado completo de la figura poligonal o perímetro definidor.

Artículo 1.6.16.—*Patios de manzana*

1. Patio de manzana es aquel que se constituye en el interior de una manzana por la definición del fondo edificable y en consecuencia de las alineaciones interiores establecidas básicamente por su aplicación de paralelismo a las exteriores. Se definen gráficamente, en todas las manzanas en que es posible y deseable su formación, en el juego de planos de normativa.

Artículo 1.6.17.—*Patios interiores*

1. Se definen los patios interiores como los situados dentro del volumen del edificio y permite la iluminación y ventilación de las piezas y/o unidades de vivienda del edificio o edificios en el que se sitúa y que obran a él.

2. En edificios con unidades de vivienda se permitirán patios interiores exclusivamente para ventilación e iluminación de escalera, lavaderos, tendedores, baños, aseos, vestíbulos, cocinas y dormitorios, nunca para la pieza de estancia la cual debe ventilar siempre a la calle o patio de manzana.

Artículo 1.6.18.—*Tipos de patios interiores*

1. En los edificios con unidades de vivienda no sometidas a un régimen de protección oficial, se establecen tres tipos de patios interiores, según el destino de las piezas de las unidades de vivienda que se iluminen y ventilen a través de él. Estos tres tipos son:

Tipo a: Patios a los que pueden obrar solamente cocinas, escaleras, baños, tendedores, vestíbulos, trasteros, despensas, distribuidores, pasillos, aseos, dormitorios y cualquier otra pieza de la vivienda excepto estancias o estares.

b mota: Mota honetako patioen inguruan sukaldeak, eskaile-rak, bainuak, esekitokiak, atarteak, trastelekuak, jakitokiak, bana-guneak, pasabideak, komunak eta etxebizitzako beste edozein gela egon daiteke, logelak eta egongelak izan ezik.

c mota: Mota honetako patioen ondoan ezin daiteke egon egongelarik, logelarik ez sukalderik, baina bai etxebizitza unitatearen gainerako gela guztiak.

1.6.19. artikulua.—*Babes ofizialik ez duten etxebizitzetako barruko patioen izariak eta itxuren baldintzak*

1. Barruko patioen izarien baldintzak kasuan-kasuan ezarri behar dira, gutxieneko azaleraren (A), gutxieneko alboaren (A.l) eta aireztatu nahiz argiztaturiko solairu kopuruaren arabera. Azalera metro koadrotan neurtuko da eta alboak, berriz, metrotan. Gutxieneko alboak patioan sartu ahal izateko moduko zirkuluaren diametroa izango da.

2. Datu horiek ondoko koadroan zehazten dira:

Patio-mota	Zenba daitekeen solairu kopurua	Izariak	
		A.l (metrotan)	A (m ² -tan)
a b c	1	3 3 3	9 9 9
a b c	2	3 3 3	12 12 9
a b c	3 eta 4	4 4 3	20 16 12
a b c	5	5 4 3,5	25 20 12,25
a b c	6	6 5 4	40 25 16

3. Patioen barruko esekitoki, iraganbide, balkoiak eta abar ez dira zenbatzen patioaren izariketarako eta arauzko zirkulua egiteko, ezta gutxieneko alborako ere.

4. Halaber, ez dira zenbatuko patioaren gunearen ondoko azalera, baldin eta, aireztapen eta argiztapenerako erabilita ere, ezin bada metro biko diametrodun zirkulurik egin euren barruan; halako kasuetan, zirkulu horren azalera zenbatuko da gehienekotzat, ondoko azalera txikiagoa denean.

5. Patioko azalera orokorrari dagokionez egon daitezkeen sartune guztiek (bertatik gelaren bat aireztatu edo argiztatzeko) baldintza hauxe bete beharko dute: 1,50 metrotik gorako izaria izan beharko du irekitako aurrealdekietatik; gainera, gela aireztatzeko planoak ezin izango da metro 2 baino urrunago egon patioan sartzeko moduko zirkuluaren perimetrotik, zirkulu honen diametroa patioaren gutxieneko alboak delarik.

6. Patioen erremateen erretan eta erlaizek (gainaldearen mailan) hegalkin bat sortu ahal izango dute, fatxadako aurrealdeei dagokienez; hegalkin horrek 25 zentimetro izango ditu gehienik arauzko azalera.

7. Patio bakoitzaren dimentsionatu zehatza patiotako batean ahokatuta egiten da; beraren ondoko gela guztien eginkizuna hartuko da kontuan, eta gela horiei dagokien solairu kopurua ere bai.

8. Aurreko lerrokadan adierazitako irizpidea aplikatzeko, kontuan izango da solairuen parametroaren zenbaketa, barruko patioak aireztatu eta argiztatzen duen gela baten ondoriozkoa, gela

Tipo b: Patios a los que pueden obrar solamente cocinas, escaleras, baños, tendedores, vestíbulos, trasteros, despensas, distribuidores, pasillos, aseos y cualquier otra pieza no habitable de la vivienda, pero no dormitorios ni estancias.

Tipo c: Patios a los que no pueden obrar ni estancias ni dormitorios ni cocinas, pero sí el resto de piezas que puedan constituir una unidad de vivienda.

Artículo 1.6.19.—*Dimensiones y condiciones de forma de los patios interiores en viviendas no sometidas a protección oficial*

1. Las condiciones para el dimensionado de los patios interiores se establecen para cada uno de los tipos en base a su superficie mínima S en m² y a su lado mínimo L en metros, que a su vez es el diámetro del círculo inscribible en él, y al número de plantas que tienen locales ventilando e iluminando a ellos.

2. Estos datos se especifican en el cuadro siguiente:

Tipo de patio	Número de plantas computable	Dimensionado	
		L (en m)	S (en m ²)
a b c	1	3 3 3	9 9 9
a b c	2	3 3 3	12 12 9
a b c	3 y 4	4 4 3	20 16 12
a b c	5	5 4 3,5	25 20 12,25
a b c	6	6 5 4	40 25 16

3. Cualquier superficie volada en el interior de la alineación de los patios interiores, se considera superficie que no contabiliza a efectos de dimensionamiento de patio, de inscripción del círculo reglamentario y de cumplimiento de lado mínimo.

4. No contabilizarán como superficie reglamentaria de patio interior aquellas superficies adyacentes al núcleo del patio que aun sirviendo como entrantes de ventilación e iluminación, no sea inscribible en su interior un círculo de 2 metros de diámetro, contabilizando en estos casos exclusivamente y como máximo la superficie de círculo citado de dos metros de diámetro.

5. Cualquier entrante respecto de la superficie general del patio, para poder ventilar e iluminar una pieza a través de él, deberá cumplir la condición de tener una dimensión mínima del frente abierto al patio superior de 1,50 metros y no podrá distar el plano de ventilación de la pieza, siguiendo la dirección de la línea de la vista recta y en el centro del hueco de ventilación e iluminación, más de 2 metros del perímetro de círculo inscribible en el patio y cuyo diámetro sea el lado mínimo correspondiente.

6. Se autoriza que los canalones y cornisas de remate de los patios de manzana en el nivel de la cubierta formen un voladizo respecto a sus frentes de fachada de dimensión no superior a 25 centímetros.

7. El dimensionado preciso de cada uno de los patios se realiza a través de su encaje en un tipo de patio por efecto de las funciones de todas y cada una de las piezas que obran en él, y dentro del tipo en el número de plantas que corresponden a todas y cada una de las piezas citadas.

8. Para la aplicación del criterio indicado en el párrafo anterior se tendrá en cuenta que el cómputo del número de plantas se realiza computando la planta en que se sitúe la pieza

horren solairua eta berorren goiko solairu guztiak zenbatuta egi-ten dela, fatxadaren aurrealdera ematen duten goiko solairu guz-
tiak zenbatuta alegia.

9. Horretarako, solairuen zenbaketatik kanpo utziko dira patio-aren lurzorua bidez (sistema zenitalak erabiliz) argiztatu eta airez-
taturiko gelak; gainaldepeko gunea ez da solairutzat zenbatuko eta
ganbara, oster, bai.

10. Solairu kopuruaren eta patio motaren ahokaketaren
zenbaketarako, halaber, ez dira zenbatuko kanpoko guneren bate-
rako argiztapen eta aireztapen sistema duten gelak; izan ere, airez-
tapen eta argiztapen handiagoa lortzeko (zeharreko aireztapena),
horiek aireztapen eta argiztapen leihoak dituzte barruko patioaren
ondoan.

11. Patioaren behin betiko izaria finkatzeko, hauxe bete beharko
da solairu bakoitzetik patioaren aurrealdeetako gorengo solairuraino
(ezin izango da murrizketarik egin proiektio bertikalean): solairuari
dagokion patio izaria; izari hori solairu bakoitzeko gela guztiek sor-
tzen dute solairu horri dagokionez.

12. Solairu bakoitzaren maila bakoitzean, patioaren izariak
gauza izan beharko du beheko solairuen berezko izari guztiak bil-
tzeko, baita solairu horren berezko solairua biltzeko ere.

13. Beraz, batzuetan patioak izari handiagoa izaten du
solairu jakinen baten mailan, solairu horretan hori eskatzen duten
gelak daudelako; txikitu, berriz, izaria ezin izango da inoiz ere txi-
kitu.

14. Handitzearen ondoriozko izari aldaketak karela sortu
beharko du beheko izariaren perimetroan, eta hori ezin izango da
50 zentimetrotik gora altxatu solairu horretako lurzorua arkua-
gainaren gainetik; karela burdin edo zurean zingotu beharko da.

15. Barruko patioetan, gela guztietako argi zuzenek (solairu
guztietan) laburrenaren neurria izango dute gutxienez; fatxadaren
aurrealdeko planotik (aireztapen hutsune bakoitzean) hurbilen dagoen
hormaraino neurtuko dira.

16. Argi zuzen horiek kanpoko paramentutik hormaren
patorantza zenbatuko dira hutsuneak leihoak direnean, eta pun-
turik irtenenetik, balkoiak edo hegalkinen galerian daudenean gela-
ren aurrean.

17. Argi zuzena bera egiazatzeko neurtzen bada ere hutsune
bakoitzaren ardatzean, lehen aipaturiko baldintza bete beharko da,
aireztapen eta argiztapen hutsunearen zabalerari dagokionez; zaba-
lera hori horizontaletara neurtuko da, eta 90 zentimetro izango ditu
gutxienez logeletarako, 70 zentimetro sukaldeetarako eta 50 zen-
timetro gainerako gela guztietarako.

18. Angelua sortzen duen leihoak dagoenean, aurreko ata-
lean aipaturiko baldintza bete beharko da leiho horren bi plano-
etatik batean, beste planoaren edo planoen izaria edozein dela ere.

19. Ikuspegi zuzena edo argi zuzena kontzeptua distantzia
libreari dagokio, oztoporik gabe dagoen distantziari.

1.6.20. artikulua.—Babes ofizialeko araubideari lotuta dauden etxebizitzak dituzten eraikinen patioak

1. Babes ofizialeko araubideko etxebizitza-unitateek alboan
dituzten patioei dagokionez, euren perimetroan itxiak diren patioei,
patio irekiei eta atzera-emanguneei buruzko arautegia erabiliko da,
alegia, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen
Sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua edo haren
ordezko araua.

1.6.21. artikulua.—Mehelinetako barruko patioak eta patio mankomunatuak

1. Eraikinetako mehelinen albo bietara kokaturiko barruko
patioek «Barruko patioen izariak eta forma parametroak» izeneko
artikuluaren aipaturiko baldintzak beteko dituzte; gainera, patio

y todas las plantas por encima de ella que existan en el frente de
fachada de patio en que se sitúe, con excepción de la planta de
bajo cubierta.

9. A estos efectos, se excluye del cómputo de plantas
aquellas piezas que ventilen e iluminen a través del suelo del patio
con sistemas cenitales; no computa como planta la de bajo
cubierta.

10. Tampoco se contabilizarán en el cómputo del número de
plantas ni en el encaje en tipo de patio, aquellas piezas que tie-
nen ya ventilación e iluminación reglamentaria a espacio exterior
y que por conseguir un efecto de refuerzo de iluminación y/o ven-
tilación —establecimiento de ventilación transversal—, obran al patio
interior con ventanas.

11. El dimensionado definitivo del patio deberá fijarse cum-
pliendo desde cada planta en su nivel hasta la planta más elevada
de todos y cada uno de los frentes de patio —sin posibilidad de
reducciones de la sección vertical—, la dimensión de patio propia
de planta y originada en cada planta por todas y cada una de las
piezas que obran en ella.

12. En cada nivel de cada planta, la dimensión del patio debe
ser tal que sea capaz de englobar todas y cada una de las dimen-
siones propias de las plantas inferiores y la dimensión propia de
la planta de que se trate.

13. Ello lleva a la conclusión de que pueden darse casos en
que el patio en un nivel de una planta determinada aumente de
dimensión debido a la aparición de piezas en dicha planta que así
lo exijan, sin que nunca pueda producirse el fenómeno contrario
de reducción de dimensión.

14. El cambio de dimensión de patio por aumento, deberá
originar un antepecho en el perímetro de la dimensión inferior que
no podrá elevarse como macizo más de 50 centímetros sobre el
nivel del extradós del forjado suelo de la planta en la que se aumenta
la superficie, el resto de antepecho deberá ser calado en herrería
o madera.

15. En los patios interiores, las luces rectas de todas las pie-
zas, en todas y cada una de las plantas, medidas normalmente al
plano del frente de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro
más próximo, no serán inferiores en ningún caso al lado mínimo
de patio.

16. Estas luces rectas se contarán a partir del paramento exte-
rior hacia el muro de patio, cuando los huecos sean ventanas, y
desde el punto más saliente cuando se establezcan balcones o gale-
rías volados por delante de la pieza.

17. Aun cuando la luz recta se mide para su comprobación
en el eje de cada hueco, se deberá cumplir la condición citada, para
un ancho del hueco de ventilación e iluminación medido en sen-
tido horizontal, que no sea inferior a 90 centímetros para dormi-
torios, 70 centímetros para cocinas y 50 centímetros para el resto
de las piezas.

18. Cuando exista una ventana en ángulo, se deberá
cumplir la condición del anterior apartado en uno de los dos pla-
nos de la ventana, con independencia de la dimensión del otro u
otros planos.

19. El concepto vista recta o luz recta es equivalente a la dis-
tancia libre sin ningún tipo de obstáculo.

Artículo 1.6.20.—Pacios en edificios de vivienda con unidades de vivienda sometidas a un régimen de pro- tección oficial

1. En los patios a los que obren unidades de vivienda some-
tidas a un régimen de protección oficial, será de aplicación la Nor-
mativa de patios cerrados en su perímetro y patios abiertos-retran-
queo de la Orden de 30 de diciembre de 2002 del Consejo del
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno
Vasco, o norma que la sustituya.

Artículo 1.6.21.—Pacios interiores en las medianerías y patios mancomunados

1. Los patios interiores situados a ambos lados de las media-
neras de los edificios cumplirán las mismas condiciones de todo
tipo indicados en el artículo titulado «Dimensiones y condiciones

mankomunatuak sortu ahal izango dituzte, eraikin mugakideetako patioak batuta.

2. Patioaren ondoko gelen eginkizunen, aurrealdeetako gela kopuruaren, euren garaieraren eta beste edozein zertzeladaren ondorioz sortzen diren era guztietako baldintzak patioa eraikin bakarrean balego bezala beteko dira.

3. Patioaren mankomunitatea onartzeko, ondoko arauok bete beharko dira:

1) Zortasunezko benetako eskubidetzat ezarri beharko da mankomunitatea, ukituriko orubeetan; horretarako, eskritura publikoa egin eta berori, berriz, Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko da; eskritura hori ezin izango da kitatu jabetza bien eta Udalaren baimenik gabe. Jabetzaren Erregistroko ziurtagiria aurkeztu beharko da, hori egiaztatzeko; horrekin batera, eraikuntza lizentzia ere aurkeztu beharko da.

2) Ezin izango da inola ere zortasun hori ezeztatu, baldin eta eraikin batzuek honakoa badute: barruko patioek patio mankomunatuaren osagarria behar dutenean, gutxieneko izariaren baldintzak betetzeko.

3) Zenbait eraikinetako patio mankomunatuaren alde ezberdinak bereizteko, gehienez hiru metro dituzten burdinsareak ipiniko dira.

1.6.22. artikulua.—Barruko patioetarako eta fatxadara irekietako patioetarako sarbidea

1. Aipaturiko patioetako azalerak lur-zati pribatueta kokatutako jabetza pribatuko azalerak izan ohi dira, eta horien artapena eraikineko edo eraikinetako jabeek edo erkidegoari dagokie.

2. Edozelan ere, sarbidea izan beharko dute mantenimendua egiteko titulartasuna zein den aintzat hartu barik; ahal dela komunitateetatik izango du sarbidea. Sarbidea egiterik ez badago eta zortasuna etxebizitza baten gainean edo elementu pribatiboan gauzatzen bada, etxebizitzak patioa erabiltzeko eta gozatzeko eskubidea izango du, eta baldintza horiek banaketa horizontaleko eskrituran eta erkidegoaren arauetan gauzatuko dira.

1.6.23. artikulua.—Estaldura eta lurzoruko zorua barruko patioetan

1. Haizututa dago patioak estaltzea, bai barrukoak, bai fatxadetatara irekitakoak, estaldura hori kristalak jarrita (zeharrargiak, gardenak nahiz kolore bakoak) egiten bada. Estalduak gutxieneko aireztapen azalera bat izan beharko du cm koadrotan neurtua; azalera zehazteko 8rekin biderkatu beharko da patioaren gutxieneko alboa. Elementu gardenetatik zehar argizaturiko azaleraren plano horizontalearen proiektzioa patioaren azalera osoaren %90 izango da gutxienez.

2. Patioetako lurzoruetan, urak erraz ibili eta libratu beharko dira; horretarako, euri-urak libratzeko sarearekin loturik dadoen isurbiderantz edota isurbideetarantz bideratuko dira.

3. Euri-urak batzeko isurbideak sifonikoak izango dira, eta alkatxofa hosto-biltzaileak izango dituzte; horiek urak azkar eta ondo libratzea ahalbidetu beharko dute.

4. Patioko zorua metro batera egongo da, gehienez, argiztatu eta aireztaturiko duen gelarik baxuenaren lurzorua gainetik, sistema zenitalen bidez argiztatu edo aireztaturiko gelen kasuan izan ezik.

5. Patioek zeramika, asfaltoa etab. edukiko dute zorian; zoru azpian, NBE-QB-90 oinarritzko arauan ezarritako sistematariko baten bitartez iragazkaiturik egongo dira, eraikineko gelaren baten gainean osaturik daudenean.

6. Patioaren izaria dela-eta, lorategia egiteko aukera dagoenean, egin ahal izango da, baldin eta eraikinaren fatxaden aurrealdeetan iragazkaitasun eraginkorra segurtatzen bada, eta 0,50 metroko gutxieneko zabalera duen perimetro-lurrrerrenka bat egiten bada material iragazkaitzak erabiliz; lurrrerrenka horrek jaitsiera izan beharko du urak batzeko isurbideetarikoren baterantz.

de forma de los patios interiores», pudiendo construirse mancomunadamente entre patios interiores que pertenezcan a edificios colindantes.

2. Las condiciones de todo tipo derivadas de las funciones de las piezas que obran al patio, del número de plantas de los frentes, de su situación en altura y de cualquier otra circunstancia, serán las mismas que las que deben observar si el patio pertenece a un único edificio.

3. Para que se admita la mancomunidad del patio, se deberán cumplir las siguientes normas:

1) Se deberá establecer la mancomunidad como derecho real de servidumbre entre los solares afectados, a través de escritura pública, e inscribirla en el Registro de la Propiedad con la condición de no poder ser cancelada sin el permiso de ambas propiedades y del Ayuntamiento. Se deberá presentar certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de lo anteriormente expresado, acompañando a la solicitud de la licencia de edificación.

2) No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios interiores requieran el complemento del patio mancomunado para cumplir con las condiciones de dimensiones mínimas.

3) Se permitirá la separación de las partes diversas del patio mancomunado de los diferentes edificios, por medio de verjas caladas de herrería de altura no superior a tres metros.

Artículo 1.6.22.—Acceso a los patios interiores y patios abiertos a fachada

1. Las superficies de los patios citados serán normalmente superficies de propiedad privada situadas en parcelas privadas, dependientes en su conservación de la propiedad o comunidad de propietarios del edificio o edificios a que sirven.

2. En cualquier caso deberán tener un acceso para su mantenimiento, con independencia de su titularidad, preferentemente desde los elementos comunes de las comunidades a las que sirve. En el supuesto de que ello no sea posible, y la servidumbre se materialice sobre una vivienda o elemento privativo, ésta tendrá derecho de uso y disfrute del patio, y tales condiciones se formalizarán en la escritura de división horizontal y normas de Comunidad.

Artículo 1.6.23.—Cubrición y pavimento del suelo de los patios interiores

1. Se permite la cubrición de los patios interiores, siempre que se efectúe ésta con acristalamiento, translúcido o transparente, presente una superficie de ventilación mínima en centímetros cuadrados equivalentes en cada caso a multiplicar por 8 el lado mínimo del patio y la proyección del plano horizontal de la superficie de iluminación con elementos transparentes sea como mínimo el 90% de la superficie del patio.

2. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurren y se evacúen con facilidad, a cuyo fin se les dará la caída conveniente hacia uno o más sumideros que enlacen con la red de evacuación de aguas pluviales.

3. Los sumideros de recogida de aguas pluviales serán sifónicos con alcachofas recoge-hojas, situados de forma y en número que posibiliten una rápida evacuación de las aguas.

4. El pavimento de patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la pieza más baja que vaya a iluminar y ventilar a su través, excluyendo aquellas piezas que ventilan y/o iluminan a su través por sistemas cenitales.

5. El pavimento de los patios se realizará con materiales cerámicos, asfalto, etc., sobre impermeabilización según alguno de los sistemas de la Norma Básica NBE-QB-90, si es que se constituyen sobre cualquier pieza del edificio.

6. Cuando la dimensión del patio permita convertirlo en jardín, podrá hacerse, siempre que contra los frentes de las fachadas del edificio se asegure una impermeabilización eficaz y se establezca una pequeña franja perimetral de 0,50 metros de ancho mínimo formada con materiales impermeables y establecida de forma que presente caída hacia los sumideros de recogida de aguas.

5. ATALA

LUR-ZATIKETAK, ATZEMATA ETA ATZEALDE ERAIKIGARRIA

1.6.24. artikulua.—Lur-zati pribatu eraikigarriak. Gutxieneko azalera

1. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko alde pribatueta antolamendu xehekatuaren bitartez eraturiko azpialde pribatuak zati-tzearen emaitza diren lur-zatiei lur-zati pribatuak deritze.

2. Hiri lurzoruko azpialde pribatueta lurrak lur-zati pribatu banatu ahal izango dira, aldez aurretik onetsitako hirigintzako espedienteen burutzapenean, baldin eta lur-zatiketarako ezarritako arauak betetzen badira, eta bereziki gutxieneko lur-zatiari buruzko baldintzak.

1.6.25. artikulua.—Lur-zatiak atzematea eraikin bakoitzean

1. Era guztietako lurzoruetan haxe da lur-zatiaren atzema-tea: solairuetan eraikitako azalera guztien (sestra gaínean eta ses-tra pean) perimetroaren proiektzio horizontalaren kanpoko multzo gisa lortzen dena.

2. Lur-zati baten gehieneko atzematea azalarekin (m^2) edo ehunekoekin adieraz datieke; azken kasu horretan aurreko azale-raren eta lur-zati garbiaren azalaren arteko zatidura emango da, salbu eta arautegi xehekatuak bestelakorik ezartzen badu.

1.6.26. artikulua.—Lur-zatiak atzemateari mugak jartzea

1. Hiri lurzorian, erabilitako antolamendu motaren arabera, lur-zatien gehieneko atzematea (eraikuntza pribatu nahiz publikoek egindakoa, antolamendu xehekatuak horretara bideraturiko lurre-tan) ehuneko hainbestekoetan emango da, sakonera eraikigarria nahiz eraikuntzen gehieneko lerrokadurak kontrolatuz, edo bestela azalera zehatz eta nahitaezkoa metro koadrotan adieraziko da.

2. Kasuan-kasuan, eraikuntza batek lur-zati bakoitzean egin dezakeen oinplanoko gehieneko atzematea ondokoak arautu eta baldintzatuko du: eraikigarritasunaren gehieneko zenbatekoa, eraikuntzen gehieneko lerrokadurak, gehieneko garaierak, eraiki-nen arteko tarteak eta gainerako hirigintza zein eraikuntza para-metro guztiak bete beharrak. Horiek guztiak batera bete behar-rekoak izango dira, muga independente eta derrigorrezkoak izango dira.

3. Hiri lurzorian, lur-zati bakoitzaren gehieneko atzematearen parametro hori (orain arte adierazitako baldintzak ere errespetatu egin beharko dira) antolamendu xehekatuak zehaztuko du, baldin eta hiri diseinua zehazteko beharrezkotzat jotzen bada.

4. Lurzoru urbanizaezinetarako aldeetan ezarritako kalifika-zio orokorrekin landako lur-zati hartzailearen gehieneko atzema-tearen hirigintzako oinarritzko parametroa adierazten dute, para-metro bakar gisa. Parametro hori nahitaezkoa eta zuzen aplikatzekoa izango da lurzoru horietan baimendutako oin-berriko eraikuntzen kasuan.

1.6.27. artikulua.—Atzealde eraikigarria

1. Antolamenduan bideen lerrokaduren arabera aplika dai-tekeen parametroa da, eta eraikuntzaren sakonerari dagokio lerro-kadura nagusitik neurtuta, eraikuntza itxiaren edozein tokitatik eta lerrokadurarekiko norabide normalean. Ondore horietarako ez dira zenbatzen lerrokadura nagusiaren gaínean eraikintako hegalkinak.

Magnitude hori aipatzen den ordenantza zehaztetan, sestra gai-neko eta sestra peko atzealde eraikigarria bereizten da.

1.6.28. artikulua.—Galerietako ataurreak

1. Ataripeak edo galerietako ataurreek arautegiko planoetan ezarritakoa bete beharko du kokapenari, garapenari eta neurriei dago-kienez. Zutabeen erritmoa etengabekoa izan behar da, eta une jakin batzuetan aldatu egin daiteke erritmoa, eraikinaren osaketan eta funtzionamenduan behar bezala bidezkotutako elementu arkitek-toniko bereizleak sartzen badira (sarbideak, dilatazio juntak, baz-terrak, etab.).

SECCIÓN 5.^a

PARCELACIÓN, OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICATORIO

Artículo 1.6.24.—Parcelas privadas edificables. Superficie mínima

1. Se entiende por parcelas privadas en zonas de suelo urbano o urbanizable, las que resultan de efectuar operaciones autoriza-das de parcelación de las subzonas privadas definidas por la orde-nación pormenorizada.

2. La superficie de las subzonas privadas del suelo urbano, podrá dividirse en parcelas, en ejecución del expediente urbanís-tico previamente aprobado, siempre que se cumpla con las normas establecidas para su parcelación, particularmente con el condicionado de parcela mínima de la calificación de que se trate.

Artículo 1.6.25.—Ocupación de las parcelas por la edificación

1. En toda clase de suelo, se entenderá por ocupación de la parcela la superficie que se obtenga como conjunto exterior de la proyección horizontal del perímetro de todas las superficies cons-truidas en todas las plantas, sobre y bajo la rasante.

2. La ocupación máxima de una parcela pueda contabilizarse en superficie (m^2), o en porcentaje, del cociente entre la superfi-cie anterior y la superficie de parcela neta, salvo que la normativa pormenorizada disponga otra cosa.

Artículo 1.6.26.—Limitaciones a la ocupación de las parcelas

1. En suelo urbano, dependiendo del tipo de ordenación uti-lizado, la ocupación total máxima de las parcelas por edificacio-nes tanto privadas como públicas en las superficies destinadas al efecto por la ordenación pormenorizada, se podrá limitar estable-ciendo el tanto por ciento, controlando la profundidad edificable, las alineaciones máximas de edificación, o definiendo su superfi-cie exacta y obligada en metros cuadrados.

2. En cada caso la posibilidad de la máxima ocupación total en planta por la edificación en cada parcela, vendrá regulada y condicionada por la obligación del cumplimiento simultáneo de la cuantía máxima de la edificabilidad, de las alineaciones máximas de edificación, de las alturas máximas, de las separaciones entre edificios y de cualquier otro parámetro urbanístico o edificatorio que le afecte, los cuales se deberán cumplir todos y cada uno de ellos simultáneamente, suponiendo limitaciones independientes y obli-gatorias todas ellas.

3. En suelo urbano este parámetro de ocupación máxima de cada parcela edificable, con el respeto simultáneo del cumplimiento de las anteriores consideraciones, se define por la ordenación porme-norizada cuando se estime preciso para una mayor concreción del diseño urbano.

4. Las calificaciones globales establecidas para las zonas del suelo no urbanizable, indican el parámetro urbanístico básico de ocupación total máxima de la parcela receptora rústica, como pará-metro único, el cual será obligatorio y de directa aplicación en los casos de las edificaciones de nueva planta permitidas en dichos suelos.

Artículo 1.6.27.—Fondo edificable

1. Es un parámetro aplicable en la ordenación según alineación de viales, y corresponde a la profundidad de la edificación medida desde la alineación principal, y en dirección normal a ella, en cualquier punto de la edificación cerrada. No contabilizan a estos efectos los vuelos edificadas sobre la alineación principal.

En las ordenanzas específicas que hacen referencia a esta magnitud se distingue el fondo edificable sobre la rasante y bajo la rasante.

Artículo 1.6.28.—Galerías porticadas

1. Los soportales o galerías porticadas se ajustarán conce-ptualmente, tanto en su ubicación y desarrollo como en sus dimen-siones a lo previsto en los planos de Normativa. El ritmo de pila-res deberá ser constante, pudiendo ser puntualmente alterado en correspondencia a la inclusión de un elemento arquitectónico jus-tificadamente diferenciado en la composición y funcionamiento del edificio (accesos, juntas de dilatación, esquinas, etc.).

2. Galeriek gutxienez 3,50 metroko sakonera izan beharko dute, eta zutabeen arteko gehieneko tartea 5 metrokoa izango da. Nolanahi ere, fatxadaren itxura egokia izan dadin, portikoa eta fatxadaren gainerako zatiak batzen diren lerroan arreta berezia jarri behar da erritmoari, materialari, eskalari, erabilerari, etab. dagokionez.

3. Galerietako sabaiaren tratamendua uniforme izango da tarte bakoitzean, batez ere egitura-elementuen neurrietan (jazenak, forjatuak etab.) eta herriko bide eta plazetako argi-sistemetan.

4. Fatxadako zutabeen tratamendua uniforme izango da, eta iraupen, artapen eta garbiketa egokiak izateko material egokia erabiliko da (harri naturala, kanpoko hormigoia, harri artifiziala, etab.).

5. Lurraren tratamendua halako molde egingo da non jarraipen naturala emango baitzaie ondoko gainerako espaloiei, eta lurraren materialaren kalitateko eta diseinuko ezaugarriak urbanizazio proiektuan definitu eta eraikuntza proiektuan zehaztu beharko dira.

6. Bere argiztapenaren tratamenduak ondoko espaloietan dau-den argiekin jarraipen egokia izango dela bermatu beharko du, eta haren diseinuak zutabeen erritmoa errespetatu beharko du.

7. Aurreko baldintzak bete egin beharko dira multzo osoen taxuketako kontuan hartuta, hala nola plazak, autoentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak, etab. taxuketa eta ingurumenaren alde-tik osotasuna izateko. Hala, barne koherentzia eta batasuna bermatuko dira.

8. Orubeko eraikuntza egin ondoren, zoladura, gainjazki, sabai eta abarren garbiketa eta luminarien mantentzea eta kontsumoa udalaren pentzura izatera igaroko da.

6. ATALA

ANTOLAMENDU-MOTAK

1.6.29. artikulua.—Antolamendu-motak

1. Antolamendu xehekatua zehazten den edo zehaztu behar den moduaren arabera, Plangintzaren eremu bakoitzaren antolamendua garatzeko, hirigintza antolamendu hauexek bereizten dira:

- 1) Bideko lerrokaduraren arabera antolamendua.
- 2) Bolumetria zehatzeko antolamendua.
- 3) Eraikuntza bakaneko antolamendua.

2. Lurzoru urbanizaezinean, eraikinen itxura eta kokaera zehazteko erabiliko den antolamendu mota, berriz, eraikin bakanetarako erabilitakoa izango da; obra proiektu guztiei aplikatu beharko zaie, eraikuntza zuzena eragiteko eta arautzeko irizpide batean oinarrituz.

1.6.30. artikulua.—Bideen lerrokaduren arabera antolamendua

1. Bideko lerrokaduren arabera antolamenduan, eraikuntzaren ezaugarriak zehazten dituzten parametroak hauek izango dira: gehieneko garaiera arautzailea, gehieneko solairu kopurua, sakonera eraikigarria eta kaleartearen barruko gunea zabala.

2. Bideko lerrokaduren arabera antolamenduan, eraikuntza nahiz instalazioen forma eta eraikigarritasuna adierazteko, eraikuntzaren kanpoaldeko lerrokadurak zehazten dira gehienetan, bide komunikazioko erabilerara bideraturiko guneen lerrokadurekin bateratuta; beste batzuetan, berriz, lerrokadura horien norabide paraleloa jarraitzen da arauzko atzera-emanguneak erabiliz.

3. Antolamendu-mota horren arabera zehaztutako uhartetxei edo esparru biribileko azalerei kalearteak deritze, eta esparru horietako aldeak paraleloak izango dira autoen bideekiko edo beste sistema orokorretako edo/eta tokiko beste sistema batzuen lerrokadurarekiko.

4. Eraikuntzaren barruko lerrokadurak zehazteko, grafikoak erabiliko dira kanpoko eta barruko lerrokaduren arteko atzealde eraikigarria finkatzen duten planoen bidez, Kalearte trinkoen kasuan izan ezik; kasu horretan, ez dago barruko lerrokadurarik, eraikuntzak azalera guztia har baitezake.

2. La profundidad de dichas galerías será como mínimo de 3,50 metros, y la distancia máxima entre pilares de 5 metros. En cualquier caso y a efectos de lograr una adecuada composición formal de fachada, deberá resolverse con especial cuidado la línea de unión del pórtico con el resto de la fachada, en sus distintos aspectos de ritmo, materiales, escala, usos, etc.

3. El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme por cada tramo, especialmente en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc) y a los sistemas de alumbrado.

4. El tratamiento de los pilares de fachada será uniforme y con material apropiado para su conveniente durabilidad, conservación y limpieza (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.).

5. El tratamiento del suelo deberá formar continuidad natural con el del resto de las aceras anejas y sus características de calidad de material y diseño deberán definirse en el Proyecto de Urbanización correspondiente, y especificarse en el Proyecto Edificatorio.

6. El tratamiento de la iluminación propia garantizará una continuidad adecuada de iluminación con la existente en las aceras anejas y su diseño deberá respetar el ritmo de los pilares.

7. Las anteriores condiciones habrán de observarse teniendo en cuenta la composición de conjuntos completos, como son plazas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlos compositiva y ambientalmente, garantizando así su coherencia interna y unicidad.

8. Una vez edificado el solar, la limpieza de los pavimentos, revestimientos, techos, etc., así como el mantenimiento y consumo de las luminarias, pasará a cargo del municipio.

SECCIÓN 6.^a

DE LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

Artículo 1.6.29.—Tipos de ordenación

1. Según la forma como se define la ordenación pormenorizada, se distinguen para el desarrollo de la ordenación de cada ámbito de Planeamiento los siguientes tipos de ordenación urbanística:

- 1) Ordenación según alineación de vial.
- 2) Ordenación con volumetría específica.
- 3) Ordenación con edificación aislada.

2. En suelo no urbanizable, el tipo de ordenación que se utilizará para definir la forma y situación de los edificios será el de ordenación con edificación aislada, aplicando en cada proyecto de obras con un criterio meramente operativo y regulador de la edificación directa.

Artículo 1.6.30.—Ordenación según alineación de viales

1. En la ordenación según alineación de viales, los parámetros que determinan las características de la edificación son la altura reguladora máxima, el número máximo de plantas, la profundidad edificable y el espacio libre interior de manzana.

2. En el tipo de ordenación por alineación de vial, el sistema básico para indicar la forma de las edificaciones y la edificabilidad consiste en definir las alineaciones exteriores de la edificación a través de hacerlas coincidir principalmente con las alineaciones de los espacios destinados al uso de comunicación viaria, o seguir una dirección paralela a aquéllas a través de retranqueos reglamentarios.

3. Las ínsulas, o superficies en coto redondo, definidas con este tipo de ordenación se denominarán manzanas, y serán superficies cuyos lados conformadores tendrán normalmente relación de paralelismo con vías rodadas o con alineaciones de otros sistemas generales y/o locales.

4. Las alineaciones interiores de la edificación se definen gráficamente a través de la fijación de un fondo edificable que define la distancia entre alineaciones exteriores e interiores, salvo en el caso de manzanas macizas en las que no hay alineaciones interiores por poder ocupar la edificación toda su superficie.

5. Funtsean, bideko lerrokaduraren araberako antolamenduak kalearte itxietan dauden eraikuntzak definitzen ditu, nahiz eta zenbait aldaera ere egon daitekeen hiriko eraikuntza mota horretan.

6. Hiri lurzoruan, kalearte guztietako eta Kalearteko egoitzaldeen atzemateen diseinua zehazten da, eta grafikoetan eraikuntzaren kanpoko lerrokadurak, atzealde eraikigarriak eta, ondorioz, barruko lerrokadurak eta sestra gaineko gehieneko solairu kopuruak agertuko dira.

7. Baimendutako gehieneko solairu kopurua zenbatu ahal izateko, kalera ematen duten eraikuntzen kanpoko lerrokaduren aurrealdeak hartuko dira oinarritzat.

8. Bertikalean neurtuko da garaiera eraikuntzaren kanpoko lerrokaduraren oinplanoan, jatorrizko puntutik pisu arrunteko azken solairuko sabaiko forjatuaren arkubarnereko goiko punturaino.

1.6.31. artikulua.—Bolumetria zehatzaren araberako antolamendua

1. Antolamendu mota honetan, eraikuntzaren forma zehazteko (lur-zati publiko eta pribatuetan), ez da bideko lerrokaduraren araberako antolamenduari estu lotu beharrik; halaber, hiriko morfologia ez da kalearteetan zehaztuta egongo: barietate handiagoa onartuko da hiriko forman eta eraikuntza motetan.

2. Arau subsidiarioek dakarten antolamendu xehekatuaren bidez egingo dira hiri lurzoruko aldi pribatuetako era horretako antolamenduko eraikinen bolumenen osaketa eta antolamendua, edo bestela HBPB edo xehetasun azterlana idatzi beharko da.

3. Antolamendu mota honetan, eraikuntzaren taxuera eta kokararen definizioa modalitate hauetariko baten bitartez egingo da:

- Eraikuntza lerrokadurak, gehienekoak edo ezarriak.
- Beheko solairuaren erreferentzi kotak.
- Eraikuntzen gehieneko garaiera eta solairu kopurua.

4. Hauexek dira antolamendu mota honetako oinarritzko arkitektura parametroak:

- Eraikinaren lerrokadurak.
- Beheko solairuaren erreferentzi kotak.
- Eraikuntzaren etxe-oinen kopurua.
- Eraikinen gehieneko altuera

5. Aurreko parametroak honako hauen bidez osa daitezke:

- Eraikinen arteko gutxieneko tartea
- Eraikuntzaren lerrokaduretatik sistema orokorren eta tokiko sistemen lerrokaduretarainoko gutxieneko tartea.

1.6.32 artikulua.—Eraikuntza bakanaren araberako antolamendua

1. Eraikuntza bakanaren araberako antolamendu mota honetan, azpialdeen lur-zatiketa araberako antolamendu mota, eraikuntza parametro batzuen bidez; parametro horiek lur-zatiaren definizioari berari eragiten diote.

2. Antolaketa mota honen oinarritzko elementua lur-zati guzti-guztien lur-zatiketa fisikoaren zehaztapena da, antolaketa xehatuaren barruko beste zehaztapen baten modura, baina zehazteke dago hurrengo definiziorako.

3. Eraikuntza bakanaren bidezko antolamendu motak, bestalde, lur-zati publiko nahiz pribatuen lur-zatiketa egiten du; halaber, horren ondoriozko hiri lur-zatiari edo lur-zati urbanizagarriari, sabai azalera bat esleitzen dio, lur-zati bakoitzean ezar daitekeen erabilera edo erabilera-multzoa zehaztuta.

4. Eraikuntzaren formaren definizio zehatzean bereizten da antolamendu mota hau bolumetria zehatzaren araberako antolamendutik.

5. Antolamendu xehekatuan lur-zatiez emandako definizioa aldatu egin daiteke lur-zatiketa proiektuaren bitartez, betiere lur-zatiketari buruzko arauak betez, eta aldagetak ez du ekarriko antolamenduaren inongo aldarazpenik.

5. En esencia el tipo de ordenación por alineación de vial define edificaciones que se incluyen en las denominadas manzanas cerradas, aun cuando se puedan originar variantes respecto a este tipo edificatorio urbano.

6. En suelo urbano se concreta el diseño de la ocupación en planta de todas las manzanas, de las zonas residenciales de edificación en manzana, indicando gráficamente alineaciones exteriores de edificación, fondos edificables y en consecuencia alineaciones interiores y número máximo de plantas sobre la rasante.

7. La caracterización de las plantas cara a contabilizar el número máximo de plantas permitido se realizará en los frentes de las alineaciones de edificación exteriores enfrentadas a calle.

8. La altura se medirá verticalmente en el plano de la alineación exterior de la edificación, desde el punto de origen hasta el punto superior del intradós del forjado de techo de la última planta de piso normal.

Artículo 1.6.31.—Ordenación según volumetría específica

1. En este tipo de ordenación la definición de la forma de la edificación, en las parcelas públicas y privadas, se realiza sin sujeción generalizada de la ordenación según alineación de vial y sin que la morfología urbana esté concretada en manzanas, admitiendo una mayor variedad en la forma urbana y en los tipos edificatorios.

2. La composición y ordenación de los volúmenes de los edificios de este tipo de ordenación, en zonas privadas de suelo urbano, se realiza a través de la ordenación pormenorizada contenida en las Normas Subsidiarias o remitida a la redacción de un PERI o Estudio de Detalle.

3. En este tipo de ordenación la definición de la forma y situación de la edificación se realiza a través de la fijación de:

- Alineaciones de edificación, máximas o impuestas.
- Cotas de referencia de la planta baja.
- Número de plantas y/o altura máxima de los edificios.

4. Los parámetros arquitectónicos básicos de este tipo de ordenación son los siguientes:

- Alineaciones de la edificación.
- Cotas de referencia de la planta baja.
- Número de plantas de los edificios.
- Altura máxima de los edificios.

5. Los parámetros anteriores pueden verse complementados por:

- Separación mínima entre edificaciones.
- Separación de la alineación de la edificación a las alineaciones de los sistemas generales o locales.

Artículo 1.6.32.—Ordenación según edificación aislada

1. Este tipo de ordenación según edificación aislada corresponde a un tipo de ordenación en el cual la forma de la edificación se define en estrecha colaboración con la parcelación de las subzonas, a través de una serie de parámetros edificatorios que afectan y se definen a las propias definiciones de la parcela.

2. Elemento fundamental en este tipo de ordenación es la concreción física de la definición de todas y cada una de las parcelas como una determinación más de la ordenación pormenorizada, sin que su concreción queda propuesta para una posterior definición.

3. El tipo de ordenación, según edificación aislada, realiza una división de las parcelas tanto públicas como privadas y asigna a cada una de las parcelas urbanas o urbanizables resultantes una superficie de techo con la concreción del uso o grupos de usos que se permite establecer en cada parcela.

4. En la definición concreta de la forma de la edificación es donde se radica la diferenciación de este tipo de ordenación con el de volumetría específica.

5. La definición parcelaria contenida en la ordenación pormenorizada, podrá ser alterada a través de un Proyecto de Parcelación, siempre que se cumplan las Normas establecidas para la parcelación, sin que suponga modificación de dicha ordenación.

6. Eraikuntzaren forma zehazteko, eraikuntza bakanaren hirigintza eta arkitektura parametroak erabiltzen dira:

1) Lur-zati pribatuetarako izan daitekeen azaleraren ehuneko hainbestekoa, plangintzaren eremuaren guztizko azalerari dagokionez.

2) Eraikuntzaren atzematearen ehuneko hainbestekoa guztira, lur-zati pribatu edo publikoetan.

Eraikuntza motak lur-zati pribatu edo publiko bakoitzean.

3) Gehieneko altuera arautzailea.

4) Solairu kopuruari buruzko arauak.

5) Lur-zatien forma eta neurria.

6) Eraikuntzako lerrokaduretatik zedarrietarako bananketak.

II. TITULUA

ARAU ZEHATZAK

I. KAPITULUA

ARAU ZEHATZEN XEDAPEN OROKORRAK

2.1.1. artikulua.—*Arau zehatzen xedea*

1. Arau zehatzen xedea hiri lurzoruko (urbanizagarria zein urbanizaezina) alde bakoitzean aplikatu beharreko hirigintza zehatzapenak jasotzea da, lurzoru bakoitzari dagokion eraikigarritasuna arautzeko. Gainera, plangintza burutzeko formula ematea ere du helburu, harik eta baimendutako erabileren arabera eraikin erabilgarri bihurtu arte.

2. Hortaz, plangintzarekin, kudeaketarekin eta lurzoruaren erabilerekin lotutako alderdiak dituzte arau espezifikoak.

2.1.2. artikulua.—*Barne eraldaketarako plan berezien esparruak*

1. Egoitzako hiri lurzoruko zenbait aldetan, antolamendu xehetaturik proposatzen ez den esparruak mugatuko dira, hiriko ezarpen zaila, jabetzaren egitura, etab. direla eta; esparru horiek garatzeko barne eraldaketarako plan bereziak erabiltzen dira.

2. Barne eraldaketarako plan berezi horiek garatzeko baldintzak II. titulu honetako II. kapituluari jaso dira.

3. Honako esparru hauetan garatuko dira barne eraldaketarako plan bereziak garatuko diren esparruak:

- 1. BEPB. Trenbidearen esparrua, 55.401 m².
- 2. BEPB. San Faustoko esparrua, 48.128 m².
- 3. BEPB. Ibaizabalgo esparrua, burutzen ari den m²-ko eremua.
- 4. BEPB. Askatasun etorbideko esparrua 42.671 m².
- 5. BEPB. Artabillako esparrua, 109.504 m².

2.1.3. artikulua.—*Xehetasun azterlana idatzeko esparruak*

1. Diseinurik ez duen hiriko lurzoruan xehetasun azterlan bat idatziko da burutzapenune bakoitzeko, bolumenak antolatze eta lerrokadurak eta sestrak egokitzeko azpialde pribatuen esparruan.

2. Helburu bera lortzeko, xehetasun azterlana egin ahal izango da kalearteko eraikuntzako aldean nahitaezko lerrokadura aldatu nahi bada.

3. Jabeen nahiei erantzuten ez dien definizioa duen hiri lurzoruko aurrez diseinaturiko aldeetan, xehetasun azterlanak egin ahal izango dira, betiere arrazoiak emanda eta azterlan horiek herri onurarako izanda eta hiri gunerako kalterik eragin barik.

4. Lurzoru urbanizagarrian idatziko diren plan partzialek esparruak mugatu ahal izango dituzte; plan horien gainean xehetasun azterlana idatzi behar da edo bestela berau idatzeko inguruabarrak aurreratu daitezke.

6. La forma de la edificación se define a través de los parámetros urbanísticos y arquitectónicos propios de la edificación aislada, que son los siguientes:

1) Tanto por ciento máximo de las superficies posibles de destinar a parcelas privadas respecto a la superficie total del ámbito de planeamiento.

2) Tanto por ciento máximo de ocupación total por la edificación de las parcelas privadas o públicas.

Tipos edificatorios en cada parcela privada o pública.

3) Altura reguladora máxima.

4) Normas sobre el número de plantas.

5) Forma y tamaño de las parcelas.

6) Separaciones de las alineaciones de edificación a linderos de parcela.

TITULO II

NORMAS ESPECIFICAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES DE LAS NORMAS ESPECIFICAS

Artículo 2.1.1.—*Objeto de las normas específicas*

1. Las Normas Específicas tienen por objeto recoger las determinaciones urbanísticas aplicables a cada zona del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, en orden a regular la edificabilidad conferida a cada suelo, y la fórmula de ejecución del planeamiento hasta su transformación en edificios utilizables de acuerdo con los usos permitidos.

2. Las Normas Específicas contienen por lo tanto aspectos relacionados con el planeamiento, con la gestión y con el uso del suelo.

Artículo 2.1.2.—*Ambitos de los planes especiales de reforma interior*

1. En determinadas zonas del suelo urbano residencial se delimitan ámbitos sobre los que no se propone una ordenación pormenorizada, en razón a su complejidad urbana, la estructura de la propiedad, etc. sino que se propone su desarrollo a través de Planes Especiales de Reforma.

2. Las condiciones para el desarrollo de los citados Planes Especiales se recogen en el capítulo II del presente título II.

3. Los ámbitos sobre los que se desarrollarán los Planes Especiales de Reforma Interior son los siguientes:

- PERI número 1. Ambito Ferrocarril, de 55.401 m².
- PERI número 2. Ambito San Fausto, 48.128 m².
- PERI número 3. Ambito Ibaizabal, m² en ejecución.
- PERI número 4. Ambito Askatasun etorbidea, 42.671 m².
- PERI número 5. Ambito Artabilla, 109.504 m².

Artículo 2.1.3.—*Ambitos para la redacción de Estudio de Detalle*

1. En el suelo urbano que carezca de diseño, se redactará un Estudio de Detalle por cada Unidad de Ejecución, con la finalidad de ordenar los volúmenes y reajustar las alineaciones y las rasantes en el ámbito de las subzonas privadas.

2. Con las mismas finalidades podrá redactarse un Estudio de Detalle en las zonas de edificación en manzana, si se pretende modificar la alineación obligatoria.

3. En las áreas prediseñadas del suelo urbano cuya definición no responda las pretensiones de los propietarios, podrán desarrollarse Estudios de Detalle de forma justificada y sin que de ellos se derive perjuicio para el interés público y el entorno urbano.

4. En el suelo urbanizable, los Planes Parciales que se redacten podrán delimitar ámbitos sobre los cuales deba redactarse Estudio de Detalle o avanzar las circunstancias que puedan exigir su redacción.

2.1.4. artikulua.—Aurreko AA.SS. garatzeko onetsitako antolamendua duten hiri lurzoruko aldeak

1. Barne eraldaketako plan bereziaren bidez edo xehetasun azterlanaren bidez antolatu diren hiri lurzoruko esparruak dira, oraindik ere guztiz burutu edo eraiki gabe daudenak. Horien antolamendua indarreko arau subsidiarioak garatzeko egin da.

2. Esparru horietan hutsik dauden lurzoruetan behin betiko onetsitako antolamendua aplikatu behar da, eta ukitutako partikularrek bultzatuta, esparruen unean uneko aldaketa tramitatu daiteke horien antolamendua onesteko erabilerako prozedura bera-
ren arabera, betiere oinarri izan zuen plangintzak emandako eraikuntzako eskubideak gehitu nahi ez badira.

3. Indarrean dauden agiriak honako hauek dira:

- Barne Eraldaketarako Plan Berezia.
- Laubidetako 3. Burutzapenunearen xehetasun azterlana.
- Larrasoloetako 11. Burutzapenunearen xehetasun azterlana.
- Santanosteko 12. Burutzapenunearen xehetasun azterlana.
- Intxaurrendoko 17. Burutzapenunearen xehetasun azterlana.
- Txibitenako xehetasun azterlana.

4. Ibaizabal BEPBko zuzkidurarako lurzoruan zuzkidura horiek zehazten dira arautegiko planoetan.

2.1.5. artikulua.—Aurreko AA.SS. garatzeko onetsitako plan partziala duten hiri lurzoruko sektoreak

1. Artikulu honetan bildu dira Durangoko arau subsidiarioak garatzeko edo 1995ean onetsitako lehen berriskupena behin betiko onetsi zen plan partzialeko sektoreak, hain zuzen ere oraindik guztiz edo zati batez burutu edo eraiki ez diren sektoreak.

2. Onetsitako plan partzialen zehaztapenen bidez arautuko dira oraindik obra lizentzia lortu ez duten esparru horien lur-zatiak, eta nahi izanez gero, plan horren unean uneko aldaketa egin daiteke berau onesteko erabilitako prozedura bera erabiliz baina oinarri izan zuen plangintzak emandako eraikigarritasuna handitu barik.

3. Hauexek dira indarrean dauden dokumentuak:

- Erretxuko egoitzako plan partziala.
- Santikurutz RS-5 egoitzako plan partziala.
- Eguzkitza I industriako plan partziala.
- Eguzkitza II industriako plan partziala.
- Montorretako zerbitzuetako plan partziala.

2.1.6. artikulua.—Etxebizitzen gehieneko kopuruaren arau-balioa

1. Proiektuko hiriko lurzoruan (finkatua zein finkatu gabea) eta hiri urbanizagarrian eraiki daitekeen etxebizitza-kopurua eza-
rri da.

2. Etxebizitza kolektiboko erabilera nagusia duten hiriko lurzoruko aldeetan etxebizitza kopurua ezarri egin da arau subsidia-
rioetan ematen den egoitzako lurren eskaintza zenbatzeko, hau da, eraikitako 110 m² etxebizitza libre bakoitzeko, eta atzemate-indi-
zea 4 pertsonakoa izango da kasu bietan. Eskaintza zabalagoa egi-
teko eta eskaintza hori gizartearen beharretara egokitzeko, etxe-
bizitzen %33 gehienez bi apartamentutan zatitu daitezke.

3. Ilaran batutako etxebizitzako aldeetan, hiriko lurzoruko fami-
liako etxebizitzen aldeetan eta egoitzako lurzoru urbanizagarrian
loteslea da etxebizitza kopurua.

2.1.7. artikulua.—Aurrez diseinaturiko eraikinak

1. Arautegiko planoetan agertzen diren aurrez diseinaturiko eraikinek egin beharreko eraikuntzaren itxurari buruzko ideia ema-
ten dute, eta ez dira lotesleak izango nahitaez.

2. Eraikuntzako lizentzia zuzenean eman ahal izango da aurrez diseinaturiko eraikinen taxuketarekin bat badator. Hala ez bada, xehe-
tasun azterlan bat egin beharko da aldeez aurretik.

Artículo 2.1.4.—Áreas de suelo urbano con ordenación aprobada en desarrollo de NN.SS. anteriores

1. Se trata de ámbitos de suelo urbano que han sido objeto de ordenación, bien a través de Plan Especial de Reforma Interior o de Estudio de Detalle, en desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, y que aún se encuentran sin ejecutar o edificar totalmente.

2. En los suelos vacantes de dichos ámbitos es de aplicación la ordenación aprobada definitivamente, pudiendo, a iniciativa de los particulares afectados, tramitarse modificación puntual de los mismos por igual procedimiento al seguido para su aprobación. Siempre que no se pretenda incrementar los derechos edificatorios anteriormente otorgados por el planeamiento que le sirvió de base.

3. Los documentos que mantienen su vigencia son:

- Plan Especial de Reforma Interior Ibaizabal.
- Estudio de Detalle de la U.E. número 3 Laubideta.
- Estudio de Detalle de la U.E. número 11 Larrasoloeta.
- Estudio de Detalle de la U.E. número 12 Santanoste.
- Estudio de Detalle de la U.E. número 17 Intxaurrendoko.
- Estudio de Detalle Txibitena.

4. En el suelo para dotaciones del PERI Ibaizabal se concretan las mismas en los planos de Normativa.

Artículo 2.1.5.—Sectores de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado en desarrollo de NN.SS. anteriores

1. En el presente artículo se recogen los sectores cuyo plan parcial fue aprobado definitivamente en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Durango o su Primera Revisión aprobada en 1995, y que aún no han sido ejecutados y edificados total o parcialmente.

2. Las parcelas de estos ámbitos que aún no hayan obtenido la licencia de obras, se seguirán regulando por las determinaciones del Plan Parcial aprobado, pudiendo tramitarse, si se desea modificación puntual del mismo, por el mismo procedimiento que se utilizó para su aprobación pero sin incrementar la edificabilidad otorgada por el planeamiento general que le sirvió de base.

3. Los documentos que mantienen su vigencia son:

- Plan Parcial residencial Erretxu.
- Plan Parcial residencial RS-5 Santikurutz.
- Plan Parcial Industrial Eguzkitza I.
- Plan Parcial Industrial Eguzkitza II.
- Plan Parcial Terciario Montorreta.

Artículo 2.1.6.—Carácter normativo del número máximo de viviendas

1. Se establece el número máximo de viviendas posible de edificar en el suelo urbano proyectado, ya sea consolidado o no, y en el suelo urbanizable.

2. En las zonas de suelo urbano con uso predominante de vivienda colectiva, dicho número de viviendas tipo se establece, con el fin de cuantificar la oferta de suelo residencial de las Normas Subsidiarias, a razón de 110 m² construidos por vivienda libre y 95 m² por vivienda de protección oficial, con un índice de ocupación de cuatro personas en ambos casos. Con el fin de diversificar la oferta y adaptarla a las necesidades sociales, se permite que un máximo del 33% de las viviendas se desdoble en dos apartamentos por vivienda.

3. En las zonas de vivienda agrupada en hilera, y vivienda familiar aislada del suelo urbano, así como en todo el suelo urbanizable residencial, el número de viviendas tiene carácter vinculante.

Artículo 2.1.7.—Edificios prediseñados

1. Los edificios prediseñados que figuran en los planos de Normativa, suponen una idea formal de la edificación posible a realizar, sin que tengan necesariamente carácter vinculante.

2. La licencia de edificación podrá ser concedida directamente si coincide lo proyectado con la traza de los edificios prediseñados. En caso contrario, se deberá tramitar previamente un Estudio de Detalle.

2.1.8. artikulua.—Nahitaez artatu beharreko eraikinak

1. Ditutzen ezaugarri objektibo, historiko edo sinbolikoengatik artatu behar diren eraikin edo elementu bakanak dira.

Arautegiko planoetan trama egokiarekin eta eraikineko erabilera baimenduak finkatzen dituzten siglekin agertzen dira marraztuta, alde horretako arau zehatzaren arabera.

2. Era horretako babesa duten eraikinak beren funtsezko ezaugarri eutsita artatu beharko dira, kasuan kasuko baimendutako erabilera berrietara egokitzeko jarduketei kalterik egin barik eta monumentutzat hartutako eraikinetako jarduketek izan ditzaketen mugak aintzat hartu barik; jarduketa horiek arautegi zehatzean ezarritakoak izango dira.

II. KAPITULUA

BARNE ERALDAKETARAKO PLAN BEREZIAK IDAZTEKO ARAU ZEHATZAK**2.2.1. artikulua.—Trenbidearen 1. B.E.P.B. garatzeko arauak**

Gaur egunera arte trenbideko instalazioetarako erabilitako lurren esparrua da, honakoek osatuta: geltokia, trenbide-sorta, mantentze-tailerrak, biltegiak eta aire zabaleko material-depositua.

Trenbidea Durangoraino lur azpian sartuko denez, trenbidea bikoiztu egingo denez eta tailerrak tokiz aldatuko direnez, 55.401 m²-ko azalerako lurak liberatuko dira Alluitz eta Sasikoa kaleetan, Ezkurdi, Askatasun Etorbidean eta Bidebaltzen.

Hiriko lurzoru gisa sailkatutako lurra da eta horren garapena barne eraldaketako plan berezi baten bidez egingo da. Plan horrek hirigintzako aprobetxamendu publikoak eta pribatuak antolatuko ditu eta inguruko hirigunean ezarriko ditu, orain arteko trenbidearen instalazioek izan duten eragozpen fisikoa gainditu ondoren.

1. Erabiltzeko baldintzak

Erabilera orokorra egoitzakoa da eta erabilera xehekatuak B.E.P.B.ren arautegian finkatuko dira, betiere egoitzako erabilera nagusiarekin bateragarriak direla oinarritzat hartuta.

Hala ere, zerbitzuak gunea batean biltzeko, aisialdirako zentro bat eta trenbidearen erankundearen eraikin bat egingo dira.

Era berean, erlijio ekipamendurako gutxienez 1000 m²-ko eremuko zuzkidura ere kokatuko da elizarentzat eta parrokiako lokalentzat.

Programaturiko etxebizitzetarako garajeen zuzkidura kontuan hartu barik, garraio pribatuko sistemaren eta trenbidearen garraio sistemaren arteko lotura bultzatzeko garaje-aparkaleku publikoa aurreikusiko da.

2. Aprobetxamenduak baldintzak

Esparruaren aprobetxamendua 1,40 m²/m²-koa izango da. Gehieneko dentsitatea ereduaz 100 etxebizitzakoa da eta sestra gaineko gehieneko solairu kopurua 18 izango da egoitzako eraikinetan.

Hirigintzako aprobetxamendua zehazteko parametroak jarduketa esparruaren barruko trenbideko lur guztietan aplikatuko da, hala-kotzat marraztu den sistema orokorrekin bidea izan ezik, betiere bide hori goren mailako gunea antolatzeke proposamenean sartzeari kalterik egin barik.

3. Antolamenduko baldintzak

Esparruaren garapena bere kokapen estrategikoari erantzun behar dio, eta gaur eguneko trenbiderako duen eginkizuna aldatu eta egokitzeko eta zerbitzuetako aldea bihurtuko da hirigunea berregituratzeko eta indartzeko lagungarria izango dena. Hortaz, hirigunea antolatzeke elementuak ezartzen dira arau subsidiarioetan, eta berauek garatuko dituen B.E.P.B. zehaztapenak eman beharko ditu aurreikusitako bidetan eta zuzkiduretan. Antolamendua birdoitu ahal izango da baldin eta birdoiketarekin modu objektiboan bermatzen bada arau subsidiarioei hobeto egokitzen zaien antolamendua egingo dela.

Artículo 2.1.8.—Edificios de conservación obligatoria

1. Son aquellos edificios singulares que por sus destacadas características objetivas, históricas o simbólicas, deben conservarse.

En los planos de Normativa figuran grafiados con la trama correspondiente y con las siglas que determinan los usos permitidos en el edificio, de acuerdo con la norma específica de la zona.

2. Los edificios con este tipo de protección deberán conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter, sin perjuicio de las intervenciones de adaptación a los nuevos usos permitidos, en su caso, y con independencia de las limitaciones que puedan tener las intervenciones en edificios de carácter monumental, impuestas por su normativa específica.

CAPITULO II

NORMAS ESPECIFICAS PARA LA REDACCION DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR**Artículo 2.2.1.—Normas para el desarrollo del PERI número 1 del Ferrocarril**

El ámbito comprende los terrenos utilizados hasta la fecha para las instalaciones del ferrocarril, compuestas por la estación, playas de vías, talleres de mantenimiento, almacenes y depósito de materiales al aire libre.

Como consecuencia del soterramiento y desdoblamiento de la vía férrea hasta Durango, y el traslado de los talleres, se produce la liberación de los terrenos entre Alluitz, Sasikoa, Ezkurdi, trasera de Askatasun etorbidea y Bidebaltz, con una superficie de 55.401 m² de superficie.

Se trata de suelo clasificado como urbano y cuyo desarrollo se realizará a través de un Plan Especial de Reforma Interior, que ordenará los aprovechamientos urbanísticos con destino público o privado, y los implantará en el tejido urbano circundante, una vez superada la barrera física que han supuesto hasta ahora las instalaciones ferroviarias.

1. Condiciones de uso

El uso global es residencial y los usos pormenorizados se determinarán en la normativa del P.E.R.I., si bien sobre la base de la compatibilidad con el uso principal de carácter residencial.

No obstante, con el fin de favorecer la centralidad se diseñará un centro de ocio y un edificio institucional del ferrocarril.

Igualmente se zonificará una dotación para equipamiento de carácter religioso, con destino a iglesia y locales parroquiales, de 1.000 m² de suelo como mínimo.

Con independencia de la dotación de garajes servidores de las viviendas programadas, se preverá un garaje-aparcamiento público que fomente la interconexión del sistema de transporte privado con el ferrocarril.

2. Condiciones del aprovechamiento

El aprovechamiento del ámbito será de 1,40 m²/m². La densidad máxima es de 100 viviendas tipo por hectárea y el número máximo de plantas sobre la rasante será 18 para los edificios residenciales.

Los parámetros definitorios del aprovechamiento urbanístico se aplicarán sobre la totalidad de los terrenos del ferrocarril comprendidos dentro del ámbito de actuación, excluido el canal de sistema general grafiado como tal, sin perjuicio de la incorporación del referido canal a la propuesta ordenadora del espacio superior.

3. Condiciones de ordenación

El desarrollo del ámbito debe responder a su situación estratégica, transformando su función urbanística actual de carácter ferroviario por otra de signo residencial y de servicios, que ayude a la reestructuración y potenciación del centro urbano. Consecuentemente, las Normas Subsidiarias predeterminan elementos de ordenación del espacio urbano, y el PERI que lo desarrolle, deberá resolver sus determinaciones dentro del viario y las dotaciones previstas, pudiendo efectuar reajustes de la ordenación cuando con ello se garantice de forma objetiva la consecuencia de una ordenación más acorde con estas Normas Subsidiarias.

Aldea garatuko duen B.E.P.B.k, gainera, ingurunean integrazteko modua emango du, mugetan honako hauekin doitu: Sasi-koa kalea, Askatasun Etorbidearen barruko kale paraleloa eta Alluitz kalearen hirigune paraleloak bideen planoan finkatuko diren bide eta aparkalekuko moten eta kaleko sekzioetara egokituko dira. Bidaia-rien garraio publiko ezberdinak konbinatzea bultzatuko duen autobus geltokia diseinatu beharko da.

EHAeko ibai eta erreka bazterrak antolatzeke Alorreko Lurralde Planaren arabera, uholde-arriskuko 109,50 metroko kota gainditzeko beharrezko neurriak jasoko dira antolamenduan.

Herri erabilerako eta jabariko gune libreterako lurren erreserba, gutxienez, lurzoru urbanizagarriaren baliokidea izango da; Hirigintzako Plangintzaren Araudiaren eranskineko 10. artikulua.

Diseinatu beharreko parkea ia metropolitarra izango da eta oinezkoen zeharkakotasuna ahalbidetu beharko da oztopo tradizionala gaindituta. Galarazita dago parkea etetea autoentzako edozein bide eginda.

B.E.P.B.ren diseinuan trebidea estaltzeko Bide Berdearen nahi-taezko ikusizko jarraipena eta gunearen jarraipena agertu beharko dira, esparrutik kanporaino luzatuko den ebakidura modulatu proposatuta boulevard bihurtuko den egungo trenbidearen ardatzean.

Zerbitzuetarako eraikinak, Euskotrenen egoitza izango denak, lur azpiko trebide geltokia eta aisialdirako eta merkataritza zentroak uztartu behar ditu. Bereziki zaindu behar da eraikinaren diseinua, hiriguneko artikulazio gune gisa duen garrantziagatik eta Ezkurdi plazako eraikuntzak bukatzeko lagungarria izango delako.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
55.401	1,40	77.561	100	554	111	443

2.2.2. artikulua.—San Faustuko 2. B.E.P.B. garatzeko arauak

San Fausto izeneko esparruak, guztira, 48.128 m²-ko azalera gordina dauka, herri bideak barne.

Laminación y Derivados S.A.ren industri instalazioetako lurrak eta Durango antzinako tailerren lurrak biltzen ditu, baita Korten Jauregiari lotutako parkea, Urkiaga Dorrearen ondoan hutsik dagoen lur-zati bat eta trenbidearen ondoko lur-zerrenda bat.

1. Erabileraren baldintzak

BEPBren erabilera orokorra egoitzakoa da, eta baimendutako erabilera xehekatuak II. titulu honetako III. kapituluko Kalearteko egoitzaldean arau zehatzetan baimendutakoak dira.

Plan bereziak haztaperen erlatiboko indizeak ezarriko ditu unitate gisa familia bakarreko etxebizitzako erabileraren —bere etxebizitzako mota nagusiarekin— eta baimendutako gainerako erabileren artean. Koefiziente horiei dagozkien balioak emaitzak eraikuntza motaren eta kokapenaren arabera izango dira.

2. Aprobetxamenduaren baldintzak

Sektorearen ereduazko ustiapena 0,75 m²/m²-koa da. Gehieneko dentsitatea 75 bizt./ha-koa da, eta eraikitako gehieneko garaiera sei solairukoa da, merkataritzako, zerbitzuetako, lur azpiko igarobideetarako, etab. den beheko solairua barne. Etxebizitzak %30 babes ofizialekoak izango dira, eta %70 etxebizitza libreak.

Aprobetxamenduko nahitaezko lagapenak banakako lurzati egingo dira, babes ofizialeko etxebizitzak eraiki ahal izateko.

Herri ekipamendurako lur-zati bat diseinatu beharko da Durangoko Tailerren antzinako pabiloiaren egungo kokapenean. Lur-zati

El .ERI que desarrolle el área deberá además resolver su integración en el entorno, ajustándose en sus lindes con las calles Sasi-koa kalea, calle interior paralela a Askatasun etorbidea y espacios urbanos paralelos de Alluitz kalea, a las secciones de calle y tipos de canales viarios y aparcamientos que se determinan en el plano de vialidad. Deberá diseñar una zona de parada de autobuses que fomente la intermodalidad del transporte colectivo de viajeros.

A tenor del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, deberá recoger las medidas de sobreelevación precisas para superar la cota de inundabilidad de 109,50 metros.

La reserva de suelo para espacios libres de uso y dominio público será como mínimo la equivalente a si de un suelo urbanizable se tratara, artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El parque que se diseñe tendrá carácter cuasi metropolitano y deberá permitir la permeabilidad transversal del tráfico peatonal superando la barrera tradicional. Queda prohibida la rotura de la continuidad del parque mediante cualquier tipo de vía rodada.

El P.E.R.I. deberá reflejar en su diseño la obligada continuidad visual y espacial de la Vía Verde de cubrición del ferrocarril subterráneo proponiendo una sección modulada que se prolongue fuera del ámbito, en el eje ferroviario actual, transformado en boulevard.

El edificio de uso terciario, sede institucional de Euskotren, deberá articular la estación del ferrocarril subterráneo y el centro comercial y de ocio. El diseño del edificio deberá ser especialmente esmerado, dada su especial relevancia como rótula urbana principal del núcleo urbano, y su contribución al remate edificatorio de la plaza Ezkurdi.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
55.401	1,40	77.561	100	554	111	443

Artículo 2.2.2.—Normas para el desarrollo del PERI número 2 San Fausto

El ámbito denominado San Fausto tiene una superficie bruta, incluyendo canales viarios de carácter público, de 48.128 m².

Comprende los terrenos de las instalaciones industriales Laminación y Derivados, S.A. y antiguos Talleres de Durango, así como el parque vinculado al Palacio de las Cuadras, una parcela vacante junto a Urkiaga Torre y una franja situada junto a las vías del ferrocarril.

1. Condiciones de uso

El uso global del PERI es el residencial y los usos pormenorizados que se autorizan son los permitidos en las Normas Específicas de las zonas residenciales en manzana del capítulo III del presente título II.

El Plan Especial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de vivienda libre con su tipología característica, tomado como unidad, y los restantes usos permitidos, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas de situación y tipología edificatoria resultante.

2. Condiciones de aprovechamiento

El aprovechamiento tipo del ámbito es de 1,00 m²/m². La densidad máxima es de 75 viv./ha y la altura máxima edificada es de seis plantas, incluida la planta baja que se destina a usos comerciales, servicios, pasos inferiores, etc. La oferta residencial se materializará a base del 30% en viviendas de protección oficial, y 70% de viviendas libres.

Las cesiones obligatorias de aprovechamiento se realizarán en una parcela individualizada para la construcción de viviendas de protección oficial.

Se deberá diseñar una parcela para equipamiento público en la actual ubicación del antiguo pabellón de Talleres Durango, que

horren eraikuntzako aprobetxamendu osagarria lur-zatiaren 1,5 m²/m²-koa izango da.

BEPBren kokapen berezia dela-eta, garajeetako ekipamendu faltan dagoen egoitza multzoaren ondoan baimenduta dago lur azpiko garajeak eraikitzea, gehienez lau garaje eraikitako etxebizitza bakoi-tzeko.

3. Antolamenduaren baldintzak

Plan bereziaren garapenak hirigunean duen kokapen estra-tegikoari erantzun behar dio, eta egun duen hirigintzako eginkizun huts negatiboa aldatu egingo da eta hirigunea egituratu, birsortu eta indartuko duen beste bat bihurtuko da. Horretarako, gunea eta hiriko erabilerak antolatzeak elementuak ezarri dira arau subsidiarioetan, eta berauek garatuko dituen B.E.P.B.k zehaztapenak eman beharko ditu aurreikusitako bideetan eta zuzkiduretan. Antolamendua biriditu ahal izango da baldin eta biridoikuntzarekin modu objektiboan bermatzen bada arau subsidiarioei hobeto egokitzen zaien antolamendua egingo dela; edo bestela biridoikuntzak eskatzen dituen ekipamendu-erreserbak integratzeko.

Diseinatu beharreko egoitzako eraikuntzek aireztapen, argiz-tapen eta ikuspegiko baldintza egokiak bermatu beharko dituzte; horretarako, irizpide orokorra ezarri da: eraikuntzen arteko tartea gutxienez garaieraren erdibaturaren distantzia baliokidea izango da.

BEPBren antolamenduak honakoak ebatzi beharko ditu:

- Industriako eraikuntza kentzea.
- Parke zabala egitea Korten Jauregiko atzeko aldean.

— Ekipamendurako lur-zatia egitea.

— Kurutziaga eta San Faustoko egoitzako taldea lotuko dituen oinezkoentzako etorbidea sortzea.

— Aparkamenduko zuzkidura handiak San Fausto kalean.

— Bide berderako lurak trenbidearen egungo trazatuaren gainean.

4. Kudeaketaren baldintzak

B.E.P.B.k burutzapen bat edo bi mugatuko ditu egon dauden industri instalazioen ordez aurreikusitako egoitzako eraikuntzak jar-tzeko epeen arabera.

Hasieran aurreikusitako jarduketa sistema konpentsaziokoa izango da, baina jabeek horren ordez lankidetzat sistema jartzeko eska diezaiokete udalari baldin eta konpentsazio batzak eratzten ez badira B.E.P.B. behin betiko onetsi eta urtebeteko epean.

Burutzapenu-nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
48.128	1,00	48.128	75	361	108	253

tendrá un aprovechamiento edificatorio adicional de 1,5 m²/m² de la superficie de la parcela.

Dada la especial ubicación del PERI, junto a un conjunto residencial con alto déficit de equipamiento en garajes, se permite la construcción de garajes en subsuelo hasta un máximo de cuatro por vivienda construida.

3. Condiciones de ordenación

El desarrollo del Plan Especial debe responder a su situación estratégica en el Núcleo Urbano, transformando su función urbanística actual de carácter puramente negativo en otra de signo contrario que lo estructure, regenere y potencie. Para ello las Normas Subsidiarias predeterminan elementos de ordenación del espacio y de los usos urbanos, y el P.E.R.I. que lo desarrolla deberá resolver sus determinaciones dentro del viario y las reservas previstas, pudiendo efectuar reajustes de la ordenación cuando con ello se garantice de forma objetiva, la consecución de una ordenación más acorde con estas Normas Subsidiarias, o para integrar las reservas de equipamiento que por su configuración demande este ajuste.

Las edificaciones residenciales que se diseñen deberán garantizar las adecuadas condiciones de iluminación, ventilación y vistas, para lo cual como criterio general se separarán entre ellas como mínimo una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

La ordenación del PERI deberá resolver:

— La eliminación de la edificación industrial.

— La consecución de un amplio parque en la trasera del Palacio de Las Cuadras.

— La consecución de una parcela destinada a equipamiento.

— La creación de una avenida peatonal que una Kurutziaga con el grupo residencial San Fausto.

— La creación de importantes dotaciones de aparcamiento en San Fausto kalea.

— La aportación de suelo para la Vía Verde sobre el actual trazado del ferrocarril.

4. Condiciones de gestión

El PERI, delimitará una o dos unidades de ejecución en función de los plazos de sustitución de las instalaciones industriales existentes, por las edificaciones residenciales previstas.

El sistema de actuación previsto en principio será Compensación, si bien los propietarios podrán requerir del Ayuntamiento el cambio de sistema por Cooperación en el supuesto de que no se hubieran formado las Juntas de Compensación en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del PERI.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
48.128	1,00	48.128	75	361	108	253

2.2.3. artikulua.—San Rokeko 3. B.E.P.B. garatzeko arauak

San Roke izeneko esparruak, guztira, 67.919 m²-ko azalera gordina du, herri erabilerako bideak eta kaleak barne.

Askatasun Etorbidearen, saihezbidearen eta saihezbideetik San Rokerako sarbidearen artean dago, eta egoitza alde bat osatzen du. Alde hori barne eraldaketako plan bereziaren bidez garatuko da, eta hiriko etxebizitzaren aldea bukatzea ahalbidetuko du.

1. Erabileraren baldintzak

Sektorearen erabilera orokorra egoitzakoa da, eta baimendutako erabilera xehekatuak IV. kapituluko Kalearteko egoitzaldean edo/eta II. titulu honen V. kapituluko eraikuntza irekiko arau zehaztutan baimendutakoak izango dira.

Plan bereziak haztapen erlatiboko indizeak ezarriko ditu unitate gisa familia bakarreko etxebizitzak erabileraren —bere etxe-

Artículo 2.2.3.—Normas para el desarrollo del PERI número 3 San Roke

El ámbito denominado San Roke tiene una superficie bruta, incluyendo calles y caminos de uso público, de 67.919 m².

Está situado entre Askatasun etorbidea, la variante y el acceso desde ésta hacia San Roke, e integra un área residencial que, desarrollada mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, permita el remate espacial del área con viviendas de carácter específicamente urbano.

1. Condiciones de uso

El uso global del sector es el residencial y los usos pormenorizados que se autorizan son los permitidos en las Normas Específicas de las zonas residenciales en manzana del capítulo IV y/o en edificación abierta del capítulo V del presente título II.

El Plan Especial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de vivienda con su tipología característica,

bizitzako mota nagusiarekin— eta baimendutako gainerako erabileren artean. Koefiziente horiei dagozkien balioak emaitzak erakuntza motaren eta kokapenaren arabera izango dira.

2. Aprobetxamenduaren baldintzak

Sektorearen ereduak aprobetxamendua $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -koa da. Gehieneko dentsitatea 70 etxeb./ha-koa da, eta gehieneko garaiera eraikigarria sestra gainean sei solairukoa da, beheko solairua barne. Etxebizitzaren %30 babes ofizialekoak izango dira, eta %70 etxebizitza libreak.

Aprobetxamenduaren nahitaezko lagapenak banakako lur-zatian egingo dira, babes ofizialeko etxebizitzak eraiki ahal izateko.

3. Antolamenduaren baldintzak

Hirigunea antolatzeako elementuak ezartzen dira arau subsidiarioetan, eta berauek garatuko dituen B.E.P.B.k zehaztapenak eman beharko ditu aurreikusitako bideetan eta zuzkiduretan. Antolamendua birdoitu ahal izango da baldin eta birdoiketari esker modu objektiboan bermatzen bada arau subsidiarioei hobeto egokitzen zaien antolamendua egingo dela gerora.

Diseinatu beharreko egoitzako eraikuntzek aireztapen, argiztapen eta ikuspegiko baldintza egokiak bermatu beharko dituzte, eta horretarako irizpide orokorra ezarri da: eraikuntzen arteko tartea gutxienez garaieraren erdibaturaren baliokidea den distantzia izango da. Halaber, saihesbidearen alboa, eraikuntza-lerroak 25 metroko distantzia errespetatuko du galtzadaren kanpo ertzarekiko.

Ilido horretan, barne eraldaketako plan bereziak honakoak egin behar ditu:

a) Eraikuntza eta saihabide eta industriaren artean hiriko parke bat sortzea ingurune egokiagoa lortzeko. Parke horrek, gainera, Aramotzeko multzoan hornidura berriak jartzeko balio du, eta neurri horietako lurzoru urbanizagarriko sektorerako behar den azalera berdinegarria izango du.

b) Askatasun Etorbidea eta saihesbidearen muga behar bezala bukatzea ikuspegiaren zein formaren aldetik. Arkitektura eta guneen aldetik emango den irtenbideak koherentea izan beharko du esparruaren eta esparruko iparraldean eta ekialdean finkaturiko lurzoruen artean, antolamendu, bide-sare, gunen libre, ekipamendu eta lagapenen kokapenei buruz arautegiko planoetan agertzen diren oinarritzko zehaztapenen arabera.

c) Bide-sareari irtenbidea ematea; hala, Orozketako errepi-dearekiko barruko ingurubideko trafikoaren konexioko alternatibak egongo dira eta Askatasun Etorbideko azken tarteko trafikoaren kontrola egin ahal izango da, ingurumen-eragina gutxituta.

d) Gunen libreetarako lurzoruen erreserba aurreikustea: $18 \text{ m}^2/\text{proiektuko etxebizitza}$.

e) Ingurunean sortutako zaratak eraikuntzetan duen eragina finkatzeari buruzko azterlan akustikoa izatea eta baimendutako mugaraino heldu ahal izateko beharrezko neurri zuzentzaileak ezartzea (eraikuntzak atzera eramatea, pantaila akustikoak, eraikuntzen babesa, etab.).

4. Kudeaketaren baldintzak

BEPB burutzapenune bakarrean garatuko da, azalera eta azalera ukitzen duten arazoak direla eta. Bere pentzura urbanizatutako beharko du saihesbiderako irteeraren azpiko igarobidea, burutzapenune bidea eta UE-17 Kabilduoste burutzapenunea lotuko dituen. Gainera, azterlan akustikoaren ondoriozko neurri zuzentzaileak sartuko ditu.

Jarduteko sistema BEPBn definituko da, baina ahal dela konpentsaziokoa izango da, betiere nahiko partaidetza duten jabeek BEPB idazten badute eta kudeaketa egiteko prest daudela adierazten badute.

Udalak bultzatuta idazten bada B.E.P.B., lankidetzakoa izango da jarduteko sistema.

tomado como unidad, y los restantes usos permitidos, a los que corresponderán valores superiores o inferiores en función de las circunstancias concretas de situación y tipología edificatoria resultante.

2. Condiciones de aprovechamiento

El aprovechamiento tipo del sector es de $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La densidad máxima es de 70 viv./ha y la altura máxima edificable sobre rasante es de seis plantas, incluida la planta baja. La oferta residencial se materializará a base del 30% de viviendas de protección oficial y el 70% de viviendas libres.

La cesión obligatoria de aprovechamiento se realizará en una parcela individualizada para la construcción de viviendas de protección oficial.

3. Condiciones de ordenación

Las presentes Normas Subsidiarias predeterminan elementos de ordenación del espacio y de los usos urbanos, y el Plan Especial que lo desarrolla deberá resolver sus determinaciones dentro del viario y las reservas previstas, pudiendo efectuar reajustes de la ordenación cuando con ello se garantice de forma objetiva la consecución de una reordenación más acorde con estas Normas Subsidiarias.

Las edificaciones residenciales que se diseñen deberán garantizar las adecuadas condiciones de iluminación, ventilación y vistas, para lo cual como criterio general se separarán entre ellas como mínimo una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas. Así mismo, en colindancia con la variante, la línea de edificación respetará una distancia mínima de 25 metros respecto a la arista exterior de la calzada.

En este sentido, el Plan Especial de Reforma Interior deberá:

a) Suavizar el encuentro de la edificación con la carretera de circunvalación y la industria mediante la creación de un parque urbano entre ambos. Este parque sirve además para el reequipamiento del conjunto Aramotz y tendrá una superficie asimilable a la requerida para un sector de suelo urbanizable de estas dimensiones.

b) Rematar adecuadamente desde el punto de vista espacial y formal tanto Askatasun etorbidea como el límite con la Variante. La solución arquitectónica y espacial debe resolverse coherentemente entre el ámbito y los suelos consolidados por el norte y este del mismo, según las determinaciones básicas de ordenación, red viaria, espacios libres, equipamiento y ubicación de cesiones, contenidos en los Planos de Normativa.

c) Solucionar la red viaria de tal modo que existan alternativas de conexión del tráfico rodado del anillo interior con la carretera a Orozket, que permitan el control de dicho tráfico en el tramo final de Askatasun etorbidea, reduciendo su impacto ambiental.

d) Prever una reserva de suelo para espacios libres de $18 \text{ m}^2/\text{vivienda proyectada}$.

e) Contener un estudio acústico que determine la repercusión de los ruidos generados en el entorno sobre las edificaciones y el establecimiento de las medidas correctoras hasta llegar a los umbrales permitidos (retranqueo de edificaciones, pantallas acústicas, protección de edificios, etc.).

4. Condiciones de gestión

El PERI se desarrollará como una sola Unidad de Ejecución debido a la superficie y problemática que le afecta. Deberá urbanizar a su costa el paso bajo la salida hacia la variante, que conectará su vialidad propia con la UE-17 Kabilduoste e incorporar, en su caso, las medidas correctoras dimanadas del estudio acústico.

El sistema de actuación vendrá definido en el PERI, si bien será preferente el de Compensación, siempre que los propietarios que representen porcentaje suficiente redacten el PERI y manifiesten su disposición a la gestión.

En el supuesto de que el PERI se redacte por iniciativa municipal, el sistema de actuación será Cooperación.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
68.118	0,85	57.900	70	477	143	334

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coeficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
68.118	0,85	57.900	70	477	143	334

2.2.4. artikulua.—Artabillako 4. B.E.P.B. garatzeko arauak

Artabilla deritzon esparruak 100.846 m²-ko azalera gordina du, herri bideak barne.

Mañaria errekaaren eskuinaldeko bazterreko lurak biltzen ditu; Artabillako bidearen zerbitzua dute eta familia bateko etxebizitza batzuk, baserri bat eta antolamendutik kanpoko bi industria dituzte lur horiek. Industria bat martxan dago eta beste bat errekaaren ondoko pabiloian. Mañaria erreka eskuinaldeko bazter osoan 12 metroko lur-zerrenda bat sartu da B.E.P.B.n ur hornidurako sistema orokorretik Intxaurrendoraino, erreka bazterreko pasealeku bat egiteko. Antzinako errotaren kanala ere badago, berau berreskuratzeko eta, hala denean, martxan jartzeko.

1. Erabileraren baldintzak

Aldeko erabilera orokorra egoitzakoa da, eta baimendutako erabilera xehekatuak II. titulu honetako V. Kapituluko familiako etxebizitza bakartuko egoitzaldeetan baimendutakoak izango dira.

Aurreikusitako tipologia ikusita, proiektuan ez da ezarri babes ofizialeko etxebizitzarik.

Plan bereziak haztaperen erlatiboko indizeak ezarriko ditu unitate gisa familia bakarreko etxebizitzak erabileraren —bere etxebizitzak mota nagusiarekin— eta baimendutako gainerako erabileren artean. Koefiziente horiei dagozkien balioak emaitzako eraikuntza motaren eta kokapenaren arabera izango dira.

2. Aprobetxamenduaren baldintzak

Eraikigarritasuna eraikitako 0,20 m² zati emandako lurzoru pribatuko m²-ko eremua izango da. Gehieneko dentsitatea 8 etxebizitzakoa da hektareako; proiektuan ez dira babes ofizialeko etxebizitzak ezarriko.

Oinarritzko parametroak familiako etxebizitza bakartuko egoitzaldeei dagozkie, baina parametro horiek zentzuz alda daitezke B.E.P.B.n.

3. Antolamenduaren baldintzak

Antolamenduaren helburua kalitate handiko etxebizitzak Tabira eta Mañaria errekaaren aldeetan kokatzea da, baita errekaaren men-dealdeko bazter osoan 12 metroko pasealekua sortzea ere.

Errekaaren ondoan guna librean eta berdeguneen lagapen guztiak kokatuko dira, eta horien kopurua gaur eguneko sektore urbanizagarritik aterako litzatekeen bestekoa izango litzateke.

Antolamenduaren emaitzako guztizko azalera ez da izango sektoreko azalera gordinaren %65etik gorakoa.

BEPBk proposaturiko eraikuntzen kostuak ezarriko ditu; eraikuntza horiek L.P.S.k ezarritako uholde-arriskuaren kotatik gora kokatu behar dira, eta aldakorrek izango dira 127,6 eta 128,7 metro bitarteko koten artean.

4. Kudeaketaren baldintzak

B.E.P.Bk aukeratutako sistemaren bidez kudeatuko da esparrua burutzapenuen bakar baten gisa, ahal dela lankidetzaren sistemaren bidez.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
100.846	0,2	20.169	8	81	—	81

Artículo 2.2.4.—Normas para el desarrollo del PERI número 4 Artabilla

El ámbito denominado Artabilla tiene una superficie bruta incluyendo canales viarios públicos de 100.846 m².

Comprende terrenos situados en la margen derecha del río Mañaria, servidos por el camino de Artabilla, y que acogen una serie de viviendas unifamiliares, un caserío y dos industrias situadas fuera de ordenación, una en actividad y otro pabellón situado junto al río. Se incorpora al PERI una franja de 12 metros de anchura a lo largo de toda la ribera del río Mañaria desde el sistema general de abastecimiento de agua hasta Intxaurrendondo con el fin de obtener un paseo de ribera. También comprende el canal del antiguo molino con el fin de permitir su recuperación y, en su caso, puesta en marcha.

1. Condiciones de uso

El uso global del área es el residencial y los usos pormenorizados que se autorizan son los permitidos en las zonas residenciales de vivienda familiar aislada del capítulo V del presente título II.

Dada la tipología prevista no se proyectan en este sector viviendas de protección oficial.

El Plan Especial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de vivienda unifamiliar aislada, con su tipología característica, tomado como unidad, y los restantes usos permitidos, a los que corresponderán valores en función de las circunstancias concretas de situación y tipología edificatoria resultante.

2. Condiciones de aprovechamiento

La edificabilidad del ámbito será de 0,20 m² construable por m² de suelo privado aportado. La densidad máxima será de 8 viviendas por hectárea, sin que deban proyectarse viviendas de protección oficial.

Los parámetros básicos corresponderán a los de las zonas residenciales de vivienda familiar aislada, si bien de forma razonada el PERI podrá modificarlos.

3. Condiciones de ordenación

El objetivo de la ordenación es el asentamiento de viviendas aisladas de gran calidad sobre los parajes de Tabira y el río Mañaria, creando un paseo de ribera de 12 metros de anchura en todo su borde oeste.

Junto al río se situarán la totalidad de las cesiones de espacios libres y zonas verdes, en cuantía semejante a las que se derivarían de un sector urbanizable de la misma superficie que el presente, como mínimo.

La superficie total privada resultante de la ordenación no podrá exceder del 65% de la superficie bruta del sector.

El PERI establecerá los costos de las edificaciones propuestas, que deberán situarse por encima de la cota de inundabilidad establecida por el P.T.S. y variable en la zona entre las cotas de 127,6 y 128,7 metros.

4. Condiciones de gestión

La gestión del ámbito se desarrollará como una sola Unidad de Ejecución, por el sistema que el PERI elija, preferentemente Compensación.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coeficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
100.846	0,2	20.169	8	81	—	81

III. KAPITULUA

HIRI LURZORUAN MUGATUTAKO BURUTZAPENUNEAK
GARATZEKO ARAU ZEHATZAK**2.3.1. artikulua.—Burutzapenunea: 1. Askatasun etorbidea***Egoerak:* Askatasun etorbidea.*Lurzuaren sailkapena:* Hirikoa.*Kalifikazioa:* Etxe-uharte itxia.*Antolamendua:*

— Lehengo 1. burutzapenunearen hondarra da.

— Arautegiko planoan Alluitz kalearen eta Askatasun etorbi-dearen arteko lerrokaduraren erremate kurbo gisa antolatu da.

— 10 metroko zabalerako atarpea, diafanoa, lerrokatutako erdiko zutabeak barne, eta garaiera libreko bi solairu: oinezkoentzat bakarririk dute igarobidea UE-4 Odi-Bakar burutzapenunearen lagapenarekin batera osatuko den atzeko hiriko berdegunerantza.

— Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.

— Emaizako lur-zati pribatuak 20 metroko hondoan izango du lerrokadura nagusitik.

— Sestrapean eraiki daitekeen hondoaren (20 metro) eta sestra gainekoaren (12 metro) arteko tapa herritar guztien erabilerrako izango da.

Hirigintzako kudeaketa:

— Jabe bakarreko konpentsazio sistema.

— Ekarrirako eta emaitzako lur-zati pribatuari lotuta ez dagoen gainerako luraren lagapena.

— Laga den luraren urbanizazioa bideen xedearen arabera (Askatasun Etorbideko aurreko aldea), eta gune libre gisa, proiektuko eraikinaren eta Askatasun Etorbideko 38.eko etxearen iparraldean dagoen atzeko aldea.

— Udalari lagatuko zaion aprobetxamenduaren %10, urbanizazio kargarik gabekoa, diru kopurutan emango da.

Burutzapenunearen azalera (m²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m²/m²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
3.010	1,30	3.913	90	27	—	27

2.3.2. artikulua.—Burutzapenunea: 2. Birjinoste*Egoerak:* Birjinoste - Larrasoloeta.*Lurzuaren sailkapena:* Hirikoa.*Kalifikazioa:* Eraikin irekia.*Antolamendua:*

— RS-R Santa Rita lurzoru urbanizagarriko antzinako sektoretik dator.

— Elkarren artean banatutako bloke linealen bidez egingo da antolamendua, arautegiko planoetan agertzen den moduan.

— Kurutziaga auzunearen atzeko hiriko parkearen zuzkidura.

— Egoitzako erabilera nagusia beheko solairuan merkataritzako erabilera duten solairu guztietan, aurrealdeko lorategiko babesa ez duten blokeetan.

— Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.

— Eraikuntzei lotutako lur-zati pribatuak grafiaren arabera, eta atzeman egin daitezke eraikitzeke libre dauden lurzoru pribatuak sestra gainean.

— Babes ofizialeko etxebizitzetako blokea.

CAPITULO III

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO
DE LAS UNIDADES DE EJECUCION DELIMITADAS
EN EL SUELO URBANO**Artículo 2.3.1.—Unidad de Ejecución número 1. Askatasun***Situación:* Askatasun etorbidea.*Clasificación del suelo:* Urbano.*Calificación:* Manzana cerrada.*Ordenación:*

— Procede del resto de la antigua Unidad de Ejecución número 1.

— Ordenación definida gráficamente en el plano de Normativa como remate curvo de la alineación entre Alluitz kalea y Askatasun etorbidea.

— Soportal de 10 metros de ancho, diáfano, salvo pilares centrales alineados, y dos plantas de altura libre, de paso exclusivamente peatonal hacia el verde urbano zaguero, que se conformará conjuntamente con la cesión de la UE-4 Odi-Bakar.

— Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.

— La parcela privada resultante tendrá 20 metros de fondo a partir de la alineación principal.

— La tapa entre el fondo edificable bajo rasante (20 metros) y sobre rasante (12 metros) será de uso público.

Gestión urbanística:

— Sistema de Compensación de propietario único.

— Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a la parcela privada resultante.

— Urbanización del suelo de cesión con arreglo al destino viario (parte delantera de Askatasun etorbidea), y como espacio libre la zona zaguera situada al norte del edificio proyectado y de la casa número 38 de Askatasun etorbidea.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Superficie unidad (m²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m²/m²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
3.010	1,30	3.913	90	27	—	27

Artículo 2.3.2.—Unidad de Ejecución número 2. Birjinoste*Situación:* Birjinoste - Larrasoloeta.*Clasificación del suelo:* Urbano.*Calificación:* Edificación abierta.*Ordenación:*

— Procede del antiguo sector de suelo urbanizable RS-4 Santa Rita.

— Ordenación a base de bloques lineales separados entre sí, tal como se recoge en los planos de normativa.

— Dotación de un parque urbano de espaldas al arrabal de Kurutziaga.

— Uso principal residencial en todas las plantas con implantación de uso comercial en planta baja, en los bloques que carecen de protección delantera ajardinada.

— Vuelos permitidos sobre alineación principal grafiada.

— Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según gráfica, pudiendo ocuparse bajo la rasante los suelos privados libres de edificación.

— Bloque destinado a viviendas de protección oficial.

Hirigintzako kudeaketa:

- Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzatza.
- Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea.
- Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatzea.
- Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, hain zuzen ere babes ofizialeko etxebizitzak egiteko moduko lur-zatia.

Burutzapenunearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
18.554	0,82	15.214	70	130	39	91

Gestión urbanística:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.
- Redacción y aprobación Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- Urbanización de la unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.
- La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializará en la parcela apta para las viviendas de protección oficial.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
18.554	0,82	15.214	70	130	39	91

2.3.3. artikulua.—Burutzapenunea: 3. Intxaurren - Laubideta

Egoerak: Laubideta, Intxaurren eta Zubiaurre bitartean.

Lurzuaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Eraikin irekia.

Antolamendua:

- Aurreko arau subsidiarioetatik dator.
- Xehetasun azterlanaren bidez onetsitako antolamendua, 3 lur-zati pribatu eraikigarri autonomoen bidez.

Hirigintzako kudeaketa:

- Konpentsazio sistema.
- Onetsita daude konpentsazio eta urbanizazio proiektuak.
- Urbanizazio obrak egiten ari dira.
- Eraikuntzako obrak egiten ari dira.

Burutzapenunearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
10.243	0,55	5.634	46	47	Eraikita	

Artículo 2.3.3.—Unidad de Ejecución número 3. Intxaurren - Laubideta

Situación: Laubideta, entre Intxaurren y Zubiaurrea.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Edificación abierta.

Ordenación:

- Procede de las anteriores Normas Subsidiarias.
- Ordenación aprobada mediante Estudio de Detalle, a base de tres parcelas privadas edificables de forma autónoma.

Gestión urbanística:

- Sistema de Compensación.
- Proyecto de Compensación y de Urbanización aprobados.
- Obras de urbanización en curso.
- Obras de edificación en curso.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
10.243	0,55	5.634	46	47	Construido	

2.3.4. artikulua.—Burutzapenunea: 4. Odi-Bakar

Egoerak: Odi-Bakar. Trenbidean hegoaldean eta Alluitz kalearen mendebaldean.

Lurzuaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Etxe-uharte itxia.

Antolamendua:

- Odi-Bakar enpresaren instalazioa eta inguruko lurak, lehen hiriko zerbitzuetako kalifikazioa zutenak.
- Ezarritako blokeen bidezko antolamendua, ahal dela hegoaldera irekitako hiri gunek osatuta.
- Uholde-arriskuko kota 108,2 metrokoa, Alorreko Lurralde Planaren arabera.
- Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.
- Kalearte irekiak, TP kalifikazioa duten aldeetako sestra peko aprobetxamenduarekin.
- Sestra peko gehieneko aprobetxamenduak osatutako lur-zati pribatuak.
- Babes ofizialeko etxebizitzak blokea.

Hirigintzako kudeaketa:

- Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzatza.
- Ekarritako lurzorutik emaitzako lur-zati pribatuari atxikita gertatzen ez dena laga egingo da.
- Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea.

Artículo 2.3.4.—Unidad de Ejecución número 4. Odi-Bakar

Situación: Odi-Bakar. Al sur de las vías y oeste de Alluitz kalea.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Manzana cerrada.

Ordenación:

- Instalación de la empresa Odi-Bakar y terrenos limítrofes, anteriormente calificados como terciario urbano.
- Ordenación a base de bloques impuestos conformando espacios urbanos preferentemente abiertos al sur.
- Cota de inundabilidad 108,2 metros según P.T.S.
- Vuelos permitidos sobre alienación principal grafiada.
- Manzanas abiertas con aprovechamiento bajo rasante en zonas calificadas TP.
- Parcelas privadas conformadas por el límite máximo de aprovechamiento bajo rasante.
- Bloque destinado a viviendas de protección oficial.

Gestión urbanística:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.
- Cesión de resto de suelo aportado y no vinculado a la parcela privada resultante.
- Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatzea.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, hain zuzen ere babes ofizialeko etxebizitzak egiteko moduko lur-zatia.

Burutzapen- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
18.138	1,25	22.672	106	192	58	134

2.3.5. artikulua.—Burutzapenunea: 5. Etxezurioste

Egoerak: Gran Hotel, Etxezuri, Ikastola eta saihebiderearen artean.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Egoitza bakartua.

Antolamendua:

— Momotxoko biderearen, saihebiderearen, Anpuero eta Orue etxeen eta Gran Hotel Durangoren artean dagoen lurra.

— Arautegiko planoetan proposaturiko aldeztaketa, emaitzako lur-zati pribatuarekin eta biderapena emateko baizik ez den barruko biderearekin; bide hori xehetasun azterlanaren bidez alda daiteke.

— Autoentzat zein oinezkoentzat den bidea dakar, aldeko ingurunearen balioa babestu nahian.

— Eraikuntza-lerroa 25 metrora jarriko da saihebiderearen kanpoko ertzetik, eta 16 metroko lur-zerrenda lagako da babes peko berdegunerako, bizikleten biderako, oinezkoen bidegorrirako, etab., arautegiko planoak dakarren moduan.

— 0,20 m²/m²-ko eraikigarritasun gordina eraikigarritasun garbi bihurtuko da lagapeneko lurzoruak deskontatu ondoren eta aprobetxamendu orokorra lurzoru pribatizagaian banatuta.

— Egoitza bakartuei eta emaitzako lur-zatien gaineko ilaran batutako etxebizitzei buruzko ordenantzen zuzeneko aplikazioa.

Hirigintzako kudeaketa:

— Edozein jarduketa egin baino lehen, Ingurunean sortutako zaratak eraikuntzetan duen eragina finkatzeari buruzko azterlan akustikoa izatea eta baimendutako mugaraino heldu ahal izateko beharrezko neurri zuzentzaileak ezartzea (eraikuntzak atzera eramatea, pantaila akustikoak, eraikuntzen babesa, etab.).

— Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzak.

— Konpentsazio edo lur-zatiketa proiektua behin betiko egoitzako lur-zatiak diseinatuko ditu eta aprobetxamendu gordina lur-zati eraikigarria eramango du.

— Burutzapenunen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea, neurri akustikoak sartuta hala denean.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatzea.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, ahal dela lur-zati eraikigarriak.

Burutzapen- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
34.011	0,2	6.802	8	27	—	27

2.3.6. artikulua.—Burutzapenunea: 6. Trenbidea

Egoerak: Geltokia. Ermodo kalearen eta Mañaria errearen artean.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Etxe-uharte itxia.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializará en la parcela apta para viviendas de protección oficial.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
18.138	1,25	22.672	106	192	58	134

Artículo 2.3.5.—Unidad de Ejecución número 5. Etxezurioste

Situación: Entre Gran Hotel, Etxezuri, Ikastola y Variante.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Residencial aislada.

Ordenación:

— Contiene el suelo situado entre el camino de Momotxo, la Variante, las casas de Ampuero y Orue, y el Gran Hotel Durango.

— Zonificación propuesta en los planos de normativa, con parcelario privado resultante y viario interior de carácter indicativo, que puede alterarse mediante un Estudio de Detalle.

— Vialidad contenida, compartida entre vehículos y peatones, tratando de proteger el valor ambiental de la zona.

— La línea de edificación se separará 25 metros de la arista exterior de la variante y se cederá la franja de 16 metros para verde de protección, canal ciclable, bidegorri peatonal, etc., tal como figura en el plano de normativa.

— La edificabilidad bruta de 0,20 m²/m² se transformará en edificabilidad neta una vez descontados los suelos de cesión y repartido el aprovechamiento global entre el suelo privatizable.

— Aplicación directa de las Ordenanzas residencial aislada RA y agrupadas en hilera AH sobre parcelario resultante.

Gestión urbanística:

— Con anterioridad a cualquier actuación se realizará un estudio acústico que determine la repercusión de los ruidos generados sobre las edificaciones y el establecimiento de las medidas correctoras hasta llegar a los umbrales permitidos (retranqueo edificaciones, pantallas acústicas, protección de edificios, etc.).

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— El proyecto de Compensación o Reparcelación diseñará el parcelario residencial definitivo y trasladará el aprovechamiento bruto a cada parcela edificable.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución con incorporación de medidas acústicas en su caso.

— Urbanización de la Unidad, de acuerdo con el proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializará preferentemente en parcelas edificables.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
34.011	0,2	6.802	8	27	—	27

Artículo 2.3.6.—Unidad de Ejecución número 6. Trenbidea

Situación: Geltoki. Entre Ermodo kalea y el río Mañaria.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Manzana cerrada.

Antolamendua:

- Aurreko arau subsidiarioen UE-6 Burutzapenuneari dagokio.
- Kaleartearen antolamendua Montevideo etorbideraino osatuko da. Arautegiko planoan definitzen da.
- Uholde-arriskuaren kota 113 eta 113,9 metro bitartekoa, Aloreko Lurralde Planaren arabera.
- Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.
- Lur-zati pribatua lerrokaduren barruan eratzen da burutzapenunearen hegoaldeko mugaraino.
- Sestrakeko aprobetxamendua emaitzako lur-zati pribatu osoan.

Hirigintzako kudeaketa:

- Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzatza.
- Ekarritako lurzorutik emaitzako lur-zati pribatuari atxikita gertatzen ez dena laga egingo da.
- Lagatako lurzoru bidearen xedearen arabera urbanizatuko da: gurgildun ibilgailuak edo oinezkoak.
- Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe; lagatakoa diru bihurtuko da.

Burutzapenunearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
2.265	1,80	4.077	125	28	—	28

2.3.7. artikulua.—Burutzapenunea: 7. Azoka Montevideo

Egoerak: Azoka - Montevideo - Arandoñotorre.

Lurzuaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Etxe-uharte itxia.

Antolamendua:

- Aurreko arau subsidiarioen UE-7 burutzapenuneari dagokio.
- Burutzapenune etena; horren eskubideak hiru Kalearte ezberdinetan gauzatzen dira.
- Uholde-arriskuaren kota 114,2 metrokoa da, Aloreko Lurralde Planaren arabera.
- Antolamendua planoetan zehaztu da.
- Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.
- Lerrokadura nagusitik 20 metroko atzealde eraikigarriko emaitzako lur-zati pribatuak.

Hirigintzako kudeaketa:

- Lankidetzatza Sistema.
- Ekarritako lurzorutik emaitzako lur-zati pribatuei atxikita gertatzen ez dena laga egingo da.
- Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea.
- Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatzea.
- Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe; lagatakoa diru bihurtuko da.

Burutzapenunearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
6.515	1,80	11.727	125	81	—	81

Ordenación:

- Corresponde a la UE-6 de las antiguas Normas Subsidiarias.
- La ordenación completa la manzana hasta Montevideo etorbidea. Viene definida gráficamente en el plano de Normativa.
- Cota inundabilidad variable entre 113 y 113,9 metros según P.T.S.
- Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.
- La parcela privada se forma dentro de las alineaciones hasta el límite sur de la Unidad.
- Aprovechamiento bajo rasante en toda la parcela privada resultante.

Gestión urbanística:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.
- Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a parcela privada resultante.
- Urbanización del suelo de cesión con arreglo al destino viario, rodado o peatonal.
- La cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
2.265	1,80	4.077	125	28	—	28

Artículo 2.3.7.—Unidad de Ejecución número 7. Azoka Montevideo

Situación: Azoka - Montevideo - Arandoñotorre.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Manzana cerrada.

Ordenación:

- Corresponde a la UE-7 de las antiguas Normas Subsidiarias.
- Unidad de Ejecución discontinua cuyos derechos se materializan en tres manzanas distintas.
- Cota inundabilidad 114,2 según P.T.S.
- Ordenación definida gráficamente en los planos de Normativa.
- Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.
- Las parcelas privadas resultantes de un fondo edificable de 20 metros, a partir de la alineación principal.

Gestión urbanística:

- Sistema de Cooperación.
- Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a las parcelas privadas resultantes.
- Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- Urbanización de la Unidad con arreglo al proyecto aprobado.
- La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
6.515	1,80	11.727	125	81	—	81

2.3.8. artikulua.—Burutzapenunea: 8. Intxaurrondo - Mañaria erreka

Egoerak: Intxaurrondo kalearen eta Mañaria erreken artean.

Lurzuaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Eraikin irekia.

Antolamendua:

— Babes estrategikoko lurzoru urbanizaezineko lurretik dator.

— Bloke irekien bidezko antolamendua; bloke karratuak eta lora-tegi pribatuak inguratuta.

— Uholde-arriskuaren kota 122 eta 124 metro bitartean, Alorreko Lurralde Planaren arabera.

— Mañaria erreka bazterreko parkearen antolamendua.

— Egoitzako erabilera solairu guztietan.

— Eraikuntzei lotutako lur-zati pribatuak grafiaren arabera, eta eraikitzeke libre dauden lurzoru pribatuak atzeman daitezke ses-tra pean.

Hirigintzako kudeaketa:

— Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzak.

— Ekarrirako lurzorutik emaitzako lur-zati pribatuei atxikita gera-tzen ez dena laga egingo da.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatu.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe; lagatakoa diru bihurtuko da.

Burutzapenu-nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
6.620	0,68	4.500	53	35	—	35

2.3.9. artikulua.—Burutzapenunea: 9. Urien - Intxaurrondo

Egoerak: Intxaurrondo, Arriluzea eta Eguzkitzako bidearen artean.

Lurzuaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Eraikuntza irekia eta ilaran batuta.

Antolamendua:

— Aurreko arauetan kalifikaturiko lurzorutik dator.

— Bloke linealen bidez, iparralde-hegoaldeko orientazioare-kin eta lur-zati pribatuarekin inguratuta.

— Uholde-arriskuaren kota 108,2 metrokoa Alorreko Lurralde Planaren arabera, Mañaria erreka 42 metrora dagoen lur-zerrendan.

— Egoitza erabilera solairu guztietan.

— Eraikuntzei lotutako lur-zati pribatuak grafiaren arabera.

— Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.

Hirigintzako kudeaketa:

— Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzak.

— Ekarrirako lurzorutik emaitzako lur-zati pribatuei atxikita gera-tzen ez dena laga egingo da.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbani-zatzea.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe; lagatakoa diru bihurtuko da.

Artículo 2.3.8.—Unidad de Ejecución número 8. Intxaurrondo - Río Mañaria

Situación: Entre Intxaurrondo kalea y río Mañaria.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Edificación abierta.

Ordenación:

— Procede de un suelo no urbanizable de protección estra-tégica.

— Ordenación a base de bloques abiertos, de forma cuadrada y rodeados de jardín privado.

— Cota inundabilidad entre 122 y 124 metros según P.T.S.

— Obtención del parque de ribera del río Mañaria.

— Uso residencial en todas las plantas.

— Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según gra-fía, pudiendo ocuparse bajo la rasante los suelos privados libres de edificación.

Gestión urbanística:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a las par-celas privadas resultantes.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.

— Las cesiones al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
6.620	0,68	4.500	53	35	—	35

Artículo 2.3.9.—Unidad de Ejecución número 9. Urien - Intxaurrondo

Situación: Entre Intxaurrondo, Arriluzea y el camino Eguzkitza.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Edificación abierta y Agrupadas en Hilerak.

Ordenación:

— Procede de suelo no calificado en las Normas anteriores.

— A base de bloques lineales, orientados norte-sur y rodea-dos por parcela privada.

— Cota inundabilidad 108,2 metros según P.T.S. en una franja situada a 42 metros del río Mañaria.

— Uso residencial en todas las plantas.

— Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según gra-fía.

— Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.

Gestión urbanística:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a las par-celas privadas resultantes.

— Redacción y Aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

— Urbanización de la Unidad con arreglo al proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
12.405	0,55	6.822	46	57	—	57

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
12.405	0,55	6.822	46	57	—	57

2.3.10. artikulua.—Burutzapenunea: 10. Larrasoloeta

Egoerak: Larrasoloeta, Montorreta eta Antso Estegiz Zumar-diaren artean.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Kalearte itxia («B.O.E.») eta etxebizitzak ilaran batuta.

Antolamendua:

— Fatxadak Larrasoloetara emanda, «B.O.E.»ko blokeak iparalde-hegoalde norabidean, goranzko plataformen gaineko ilarako etxebizitza batuak topografiari jarraituz.

— Oinezkoen goranzko bideak banatzen dituen bi lerrokadura ditu Larrasoloetatik hilerrirantz.

— Gune libreetakozuzkidurak eta ekipamendurako lurzorua goiko aldean.

— Kalearte itxiko blokeetako lerrokadura nagusiaren gainean baimendutako lurzorua.

Hirigintzako kudeaketa:

— Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzak.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatzeko.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, hain zuzen ere babes ofizialeko etxebizitzak egiteko moduko lur-zatiak.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
41.071	0,45	18.482	30	123	37	86

Artículo 2.3.10.—Unidad de Ejecución número 10. Larrasoloeta

Situación: Entre Larrasoloeta, Montorreta y Antso Estegiz zumardia.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Manzana cerrada (V.P.O.) y agrupación en hilera.

Ordenación:

— Con fachada a Larrasoloeta, los bloques de V.P.O. y en paralelo, dirección norte-sur, agrupaciones en hilera sobre plataformas ascendentes siguiendo la topografía.

— Grupos de dos edificaciones alineadas separadas por un eje peatonal ascendente desde Larrasoloeta hacia el cementerio.

— Dotaciones de espacios libres y suelo para equipamiento (C.A.) en la zona alta.

— Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada en bloques de manzana cerrada.

Gestión urbanística:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

— Urbanización de la Unidad con arreglo al proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializarán en las parcelas de viviendas de protección oficial.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
41.071	0,45	18.482	30	123	37	86

2.3.11. artikulua.—Burutzapenunea: 11. Ona - Larrasoloeta

Egoerak: Larrasoloeta.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Kalearte itxia.

Antolamendua:

— Aurreko arau subsidiarioetako 11. Burutzapenuneko hon-darra da.

— Aprobetxamenduari eutsita, lerrokadura aldatzen da birlilgunea egin ahal izateko.

— Grafikoko lerrokadura nagusiaren gainean hegalkinak egin daitezke.

— Aurreko faseko zortasunaren bidez egin da sotoko sarrera.

— Herri erabilera eta jabaria ukitu ez duen zatiak osatuko du lur-zati pribatua.

Hirigintzako kudeaketa:

— Lankidetzak sistema, onetsitako borondatezko lur-zatiketa proiektu batekin.

— Herri bideak ukitutako lurzoruen lagapena.

— Lagapeneko lurzoruen urbanizazioa eta hiriko sareen lotunea.

Artículo 2.3.11.—Unidad de Ejecución número 11. Ona - Larrasoloeta

Situación: Larrasoloeta.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Manzana cerrada.

Ordenación:

— Es un resto de la Unidad de Ejecución número 11 de las Normas Subsidiarias anteriores.

— Manteniendo el aprovechamiento se modifica la alineación para conformar una rotonda.

— Vuelos permitidos sobre la alineación principal grafiada.

— Acceso a sótano a través de la servidumbre de la fase anterior.

— La parcela privada la conformará la parte no afectada por la vialidad de uso y dominio público.

Gestión urbanística:

— Sistema de Cooperación con Proyecto de Reparcelación voluntaria aprobado.

— Cesión del suelo afectado por la vialidad pública.

— Urbanización del suelo de cesión y conexión de redes urbanas.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
994	0,90	2.397,80	70	20	—	20

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
994	0,90	2.397,80	70	20	—	20

2.3.12. artikulua.—Burutzapenunea: 12. Laubideta

Egoerak: Intxaurrondo, Laubideta eta Mañaria errekarre artean.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Etxe-uharte itxia.

Antolamendua:

— Aurreko arau subsidiarioen 12 burutzapenuneko hon-darra da.

— L formako etxebizitza blokea Laubideta eta Intxaurrondoko bidegurutzean.

— Uholde-arriskuaren kota 121 eta 121,42 m bitartekoa, Aloreko Lurralde Planaren arabera.

— Atzealdeko herri aparkaleku bateko zuzkidura; sarrera Laubideta kaleko ataripetik du.

Hirigintzako kudeaketa:

— Lankidetzat sistema, onetsitako lur-zatiketa proiektua duena.

— Burutzapenunea burutzeko emandako lizentzia.

— Bidearen lagapena eta aparkalekuak, horiek guztiak urbanizatu ondoren.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
3.260	0,44	4.134,40	40	13	—	13

Artículo 2.3.12.—Unidad de Ejecución número 12. Laubideta

Situación: Entre Intxaurrondo, Laubideta y el río Mañaria.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Manzana cerrada.

Ordenación:

— Es un resto de la Unidad de Ejecución número 12 de las Normas Subsidiarias anteriores.

— Bloque de viviendas en L en la confluencia de Laubideta e Intxaurrondo.

— Cota de inundabilidad variable entre 121 y 121,42 metros según P.T.S.

— Dotación de un aparcamiento público en zona zaguera, con acceso en soportal desde Laubideta kalea.

Gestión urbanística:

— Sistema de Cooperación con Proyecto de Reparcelación aprobado.

— Licencia de obras otorgada para la colmatación de la Unidad.

— Cesión viaria y aparcamiento una vez urbanizados.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
3.260	0,44	4.134,40	40	13	—	13

2.3.13. artikulua.—Burutzapenunea: 13. Tabira - Gasteiz bidea

Egoerak: Tabira kalea eta Gasteiz bidearen artean.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Eraikin irekia.

Antolamendua:

— Aurreko arau subsidiarioetako UE-13 burutzapenuneko da, lotutako lur-zatia duen egoitza bakartuko eraikin bat salbuetsita.

— Arautegiko planoan zehaztu da antolamendua gehieneko garaieraren eta lerrokaduren bidez.

— Eraikuntzari lotutako lur-zati pribatua, eta sestra pean atzeman egin daitezke eraikitzeke libre dauden lurzoru pribatuak.

Hirigintzako kudeaketa:

Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzat.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idatzi eta onetsi.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatu.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe; lagatakoa diru bihurtuko da.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
3.361	0,55	1.849	46	16	—	16

Artículo 2.3.13.—Unidad de Ejecución número 13. Tabira - Gasteiz bidea

Situación: Entre Tabira kalea y Gasteiz bidea.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Edificación abierta.

Ordenación:

— Procede de la UE-13 de las antiguas Normas Subsidiarias excluyendo una edificación RA con su parcela vinculada.

— Ordenación definida gráficamente en el plano de Normativa mediante alineaciones y alturas máximas.

— Parcela privada vinculada a la edificación según grafía, pudiendo ocuparse bajo la rasante los suelos privados libres de edificación.

Gestión urbanística:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se monetizará.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
3.361	0,55	1.849	46	16	—	16

2.3.14. artikulua.—Burutzapenunea: 14. Okaranza

Egoerak: Hegoalde Etorbidearen eta Eguzkitzako bidearen artean.

*Lurzorua*ren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Ilarako urbanizazioa.

Antolamendua:

— Lurzoru pribatuarekin inguratutako etxebizitza adosatuko bi zerrendaren bidezkoa; lurzoru hori etxebizitzetako lotuta dago.

— Eraikuntzei lotutako lur-zati pribatuak grafiaren arabera.

— Sestra peko atzematea eta sestra gainekoa berdinak dira, eta garajeetako sarrerako arrapala izateko posibilitatea dago.

— Autoentzako sarrera bakarra lur-zerrenda baten bidez burutzapenuneko herri bidetik.

Hirigintzako kudeaketa:

— Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzak.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idatzi eta onetsi.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatu.

— Lurzoru pribatizatuezina laga.

Burutzapenunearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
7.125	0,30	2.137,50	17	12	—	12

Artículo 2.3.14.—Unidad de Ejecución número 14. Okaranza

Situación: Entre Hegoalde etorbidea y camino de Eguzkitza.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Urbanización en hilera.

Ordenación:

— A base de dos franjas de viviendas adosadas rodeadas de suelo privado vinculado a las mismas.

— Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según gráfica.

— Ocupación bajo rasante igual a la ocupación sobre rasante, más la posibilidad de rampa de acceso a garajes.

— Acceso rodado único por franja desde vial público de la propia Unidad.

Gestión urbanística:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

— Urbanización de la Unidad conforme al proyecto aprobado.

— Cesión del suelo no privatizable.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
7.125	0,30	2.137,50	17	12	—	12

2.3.15. artikulua.—Burutzapenunea: 15. Iparzabalarra

Egoerak: Zababalarako bidearen, saihezbidearen eta trenbidearen artean.

*Lurzorua*ren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Eraikuntza irekia eta hiriko zerbitzuak.

Antolamendua:

— Aurreko arau subsidiarioetako lurzoru urbanizagarriko TS-1 Sektoreari dagokio.

— Uholde-arriskuaren kota 106 metrora, Alorreko Lurralde Planaren arabera.

— Hauexek definitutako antolamendua: Hegoaldera irekita dauden L formako bi blokek herri plaza osatuta eta Estanislao Labayru kaleko lerrokaduren luzagunearen emaitzako eta erabilera bereko zerbitzuetako bloke batek.

— Eraikuntza irekiko kalifikazioan, egoitzako erabilera solairu guztietan, eta hiriko zerbitzuetan beheko solairuko ustiapenari lotutako 2 etxebizitza egiteko aukera.

— Eraikuntzei lotutako lur-zati pribatuak, eta eraikitzeke libre dauden lurzoru pribatuak atzeman daitezke sestra pean.

— A blokea: sustapen libreko 60 etxebizitza.

— B blokea: babes ofizialeko 75 etxebizitza.

— C blokea: 2 etxeb.

— Ibaizabal errearen ondoko parke lineala osatzea eta hegoaldera emango duen lorategi-plaza bat sortzea.

Hirigintzako kudeaketa:

— Edozein jarduketa egin baino lehen, Ingurunean sortutako zaratak eraikuntzetan duen eragina finkatzeari buruzko azterlan akustikoa izatea eta baimendutako mugaraino heldu ahal izateko beharreko neurri zuzentzaileak ezartzea (eraikuntzak atzera eramatea, pantaila akustikoak, eraikuntzen babesa, etab.).

— Jarduteko sistema lankidetzakoa izango da ahal dela.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea, neurri akustikoak sartuta hala denean.

— Burutzapenunearen urbanizazioa onetsitako proiektuaren arabera.

Artículo 2.3.15.—Unidad de Ejecución número 15. Iparzabalarra

Situación: Entre camino Zababalarra, variante y vías del FF.CC.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Edificación abierta y terciario urbano.

Ordenación:

— Corresponde con el suelo urbanizable, sector TS-1 de las antiguas Normas Subsidiarias.

— Cota inundabilidad a 106 metros según P.T.S.

— Ordenación definida por dos bloques en L abiertos al sur, que conforman una plaza pública, y un bloque terciario resultante de la prolongación de las alineaciones de Estanislao Labayru kalea del mismo uso.

— En la calificación edificación abierta uso residencial en todas las plantas y en terciario urbano posibilidad de dos viviendas vinculadas a la explotación de la planta baja.

— Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según gráfica, pudiendo ocuparse bajo la rasante los suelos privados libres de edificación.

— Bloque A: 60 viviendas de promoción libre.

— Bloque B: 75 viviendas de protección oficial.

— Bloque C: 2 viviendas.

— Completar el parque lineal junto al río Ibaizabal y creación de un jardín-plaza orientada al sur.

Gestión urbanística:

— Con anterioridad a cualquier actuación se realizará un estudio acústico que determine la repercusión de los ruidos generados sobre las edificaciones y el establecimiento de las medidas correctoras hasta llegar a los umbrales permitidos (retranqueo edificaciones, pantallas acústicas, protección de edificios, etc.).

— Sistema de actuación preferente: Cooperación.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, con incorporación de las medidas acústicas en su caso.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo al proyecto aprobado.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, hain zuzen ere babes ofizialeko etxebizitzak egiteko moduko lur-zatia.

Burutzapenu-nearen azalera (m²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m²/m²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
17.651	0,82	14.474	78	138	76	62

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializara en la parcela de viviendas de protección oficial.

Superficie unidad (m²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coeficiente (m²/m²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
17.651	0,82	14.474	78	138	76	62

2.3.16. artikulua.—Burutzapenunea: 16. Arripauseta

Egoerak: Arripauseta, Ibaizabal erreka, Abadiño muga.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Eraikin irekia.

Antolamendua:

— Hiri lurzoruaren eremutik dator udal mugarteko ekitaldeko mugaraino.

— Uholde-arriskuaren kota 112 eta 113 m bitartean, Alorreko Lurralde Planaren arabera.

— Hiru blokeen bidezko antolamendua, bi bloke U formakoak dira eta herri plaza bat osatzen dute, eta hirugarrena ekialdetik lerrokatuta eta Landako etorbidearen hegoldean kokatuta, arautegiko planoan agertzen den moduan.

— Egoitzako erabilera solairu guztietan, 1. Blokearen hegoaldean izan ezik; bloke horrek lotuneko ataripeak ditu burutzapenunearen mendealdean dauden haur-jolasen eta plazaren artean.

— Eraikuntzei lotutako lur-zati pribatuak grafiaren arabera, eta sestra pean koka daitezke eraikitzeak libre dauden lurzoru pribatuak eta TP gisa kalifikatutakoak.

— 1. blokea: sustapen libreko 44 etxebizitza.

— 2. blokea: sustapen libreko 50 etxebizitza.

— 3. blokea: babes ofizialeko 50 etxebizitza.

— Ibaizabal erreka baxterreko parke lineala bukatzea eta orubea lagatzea E.A.ko ekipamendurako.

Hirigintzako kudeaketa:

— Jarduteko sistema: Jabe bakarreko konpentsazioa.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea.

— Burutzapenunearen urbanizazioa onetsitako proiektuaren arabera.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, hain zuzen ere babes ofizialeko etxebizitzak egiteko moduko lur-zatia.

Burutzapenu-nearen azalera (m²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m²/m²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
18.596	0,82	15.249	78	145	50	95

Artículo 2.3.16.—Unidad de Ejecución número 16. Arripauseta

Situación: Arripauseta, río Ibaizabal, límite con Abadiño.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Edificación abierta.

Ordenación:

— Procede de la extensión de suelo urbano hasta el límite del término municipal por el este.

— Cota de inundabilidad variable entre 112 y 113 metros según P.T.S.

— Ordenación mediante tres bloques, dos de ellos en forma de U que conforman una plaza pública y un tercero alineado por el este, y situado al sur de la prolongación de Landako etorbidea, como figura en el plano de normativa.

— Uso residencial en todas las plantas, salvo en el ala sur del bloque 1, que dispone también de soportales de comunicación entre la plaza y los juegos infantiles situados al oeste de la Unidad.

— Parcelas privadas vinculadas a las edificaciones según gráfica, pudiendo ocuparse bajo la rasante los suelos privados libres de edificación y los calificados TP.

— Bloque 1: 44 viviendas de promoción libre.

— Bloque 2: 50 viviendas de promoción libre.

— Bloque 3. 50 viviendas de de protección oficial.

— Remate del parque lineal de ribera del Ibaizabal y cesión de solar para equipamiento C.A.

Gestión urbanística:

— Sistema de actuación: Compensación de propietario único.

— Redacción y aprobación del proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializará en la parcela de viviendas de protección oficial.

Superficie unidad (m²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coeficiente (m²/m²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
18.596	0,82	15.249	78	145	50	95

2.3.17. artikulua.—Burutzapenunea: 17. Kabilduoste

Egoerak: San Roke eta saihe bidearen artean.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Egoitzako lurzoru bakartua.

Antolamendua:

— Babes peko lurzorua zen aurreko arau subsidiarioetan, orain egoitzako lurzoru bakarturako birsailkatuta.

— Antolamendua saihe bidearekiko bi bide paraleloen bidez eginda dago; bideen egiturarekin lotuta daude, hobetutako oinezko eta autoentzat murriztutako trafikoko antzinako bideen bidez.

Artículo 2.3.17.—Unidad de Ejecución número 17. Kabilduoste

Situación: Entre San Roke y la Variante.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Residencial Aislada.

Ordenación:

— Suelo de protección en las Normas Subsidiarias anteriores, ahora reclasificado para residencial aislada.

— Ordenación a base de dos viales paralelos a la variante, conectados a la estructura viaria a través de antiguos caminos mejorados, de tránsito rodado-peatonal restringido.

— Eraikuntza-lerroa 25 metrora egongo da saihesbidearen kanpoko ertzetik, eta 16 metroko lur-zerrenda lagako da babes peko berdegunerako, bizikleten biderako, oinezkoen bidegorrirako, etab., arautegiko planoan agertzen den moduan.

— Lur-zatien banaketa karga eta etekinen banaketa-espedientearen egingo da, eta emaitzako lur-zati bakoitzari egoitzalde bakar-tuei buruzko arau zehatzak aplikatuko zaizkio.

— 0,2 m²/m²-ko eraikigarritasun gordina eraikigarritasun garbia bihurtuko da lagapeneko lurzoruak deskontatu ondoren eta aprobetxamendua lurzoru pribatizagaian banatu ostean.

Hirigintzako kudeaketa:

— Edozein jarduketa egin baino lehen, Ingurunean sortutako zaratak eraikuntzetan duen eragina finkatzeari buruzko azterlan akustikoa izatea eta baimendutako mugaraino heldu ahal izateko beharrek neurri zuzentzaileak ezartzea (eraikuntzak atzera eramatea, pantaila akustikoak, eraikuntzen babesa, etab.).

Jarduteko sistema: Konpentsazioa edo lankidetzak.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea, neurri akustikoak sartuta hala denean.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatu.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, eta hori egiteko udalaren irizpidea erabiliko da eskubideak eta kargak banatzeko unean.

Burutzapenunearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
42.195	0,2	8.439	8	34	—	34

— La línea de edificación se separará 25 metros de la arista exterior de la variante y se cederá la franja de 16 metros para verde de protección, canal ciclabi, bidegorri peatonal, etc., tal como figura en el plano de Normativa.

— La división parcelaria se realizará en el expediente de reparto de cargas y beneficios, siendo aplicables a cada parcela resultante las Normas Específicas de la zona Residencial Aislada (R.A.).

— La edificabilidad bruta de 0,2 m²/m² se transformará en edificabilidad neta una vez descontados los suelos de cesión, y repartido el aprovechamiento entre el suelo privatizable.

Gestión urbanística:

— Con anterioridad a cualquier actuación se realizará un estudio acústico que determine la repercusión de los ruidos generados sobre las edificaciones y el establecimiento de las medidas correctoras hasta llegar a los umbrales permitidos (retranqueo edificaciones, pantallas acústicas, protección de edificios, etc.).

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución con la incorporación de las medidas acústicas, en su caso.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializará según el criterio municipal en el momento del reparto de derechos y cargas.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
42.195	0,2	8.439	8	34	—	34

2.3.18. artikulua.—Burutzapenunea: 18. Mikeldi

Egoerak: Mikeldi, Olazarán eta Mañaria erreken artean.

Lurzoruaren sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Etxe-uharte itxia.

Antolamendua:

— Lehenago hiriko industri gisa kalifikatutako aldeari dagokio. Forjanor

— Erabilera bateraezina ordeztzeko hiriko helburua, baita Mañaria erreken ezkerreko bazterra berreskuratzeko ere bere egoera naturalean uzteko.

— Edozein jarduketa egin aurretik, segurtasuna bermatu eta hartzeko neurriak definitzeko azterketa «hidrologiko eta hidraulikoa» egingo da, neurriaren artean egongo direla garapenak kokatzeko kotak, itzultzeko 500 urteko aldiaren uholdea salbatu egiteko, eskura dagoen informazioaren arabera, 111,82 metro y 111,69 metro bitartean daudenak.

— Antolamendu proposatua orientabidea baino ez da, eraikuntza proiektatuak, itzultzeko 10 urteko aldiaren uholdearen lohiguraren kanpo kokatu behar izanik. Horretarako, xehetasun-azterketa bat tramitatuko da, azterketa hidrologikoaren ondoriozko sestrak finkatu eta, bolumenak, kanpoko estaldura grafiatuaren barruan antolatutazana, sestraren gaineko 7 alturekin gehienez.

Hirigintzako kudeaketa:

— Jabe bakarrek konpentsazio-sistema.

— Ekarririk lurzorutik emaitzako lur-zati pribatuei atxikita gertatzen ez dena laga egingo da.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idatzi eta onetsi.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatu.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, hain zuzen ere babes ofizialeko etxebizitzak egiteko moduko lurzatiak.

Artículo 2.3.18.—Unidad de Ejecución número 18. Mikeldi

Situación: Entre Mikeldi, Olazarán y río Mañaria.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Manzana cerrada.

Ordenación:

— Procede de zona calificada anteriormente como industria urbana. Forjanor.

— Objetivo urbano de sustitución de uso incompatible y recuperación de margen izquierda del río Mañaria devolviéndolo a su estado natural.

— Con anterioridad a cualquier actuación se realizará un estudio «hidrológico e hidráulico» que garantice la seguridad y defina las medidas a adoptar, entre las que figurarán las cotas a las que se situarán los desarrollos y que para salvar la avenida de 500 años de período de retorno quedan comprendidas, según la información disponible, entre 111,82 metros y 111,69 metros.

— La ordenación propuesta tiene carácter indicativo, debiendo situarse las edificaciones proyectadas fuera de la mancha de inundación de período de retorno de 10 años. Para ello se tramitará un Estudio de Detalle que fije las rasantes derivadas del estudio hidrológico, y ordene los volúmenes dentro de la envolvente exterior grafiada, con siete alturas como máximo sobre la rasante.

Gestión urbanística:

— Sistema de Compensación de propietario único.

— Cesión del resto de suelo aportado y no vinculado a las parcelas privadas resultantes.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se materializará en las parcelas de viviendas de protección oficial.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
14.546	1,40	20.364	110	160	48	112

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
14.546	1,40	20.364	110	160	48	112

2.3.19. artikulua.—Burutzapenunea: 1. Aramotz

Egoerak: Aramotz eta trenbidearen artean.

Lurzoruaen sailkapena: Hirikoa.

Kalifikazioa: Eraikuntza irekia eta hiriko zerbitzuak.

Antolamendua:

— Arautegiko planoen definizio grafikoaren arabera diseinua: hiriko zerbitzuetako lur-zati bat, BOEetako bi lur-zati eta etxebizitza libreko bi lur-zati ditu. Beheko solairuetan ere etxebizitzak izango dira egoitzako lur-zatietan, ikuspena kentzeko lorategi pribatua eta guzti.

— Emaizako lur-zatien eraikigarritasuna:

- Hirugarren sektorea: 2.311 m².
- Egoitzako BOE: 4.680 m².
- Egoitza libre: 5.980 m².

— Herri aparkalekuen zuzkidura, gutxienez plaza bat 25 m² (92 plaza) bakoitzeko gehi 40 plaza egoitzalderako.

— Aramotz kalea iparralderantz luzatzea egungo trenbide-raino.

Hirigintzako kudeaketa:

— Edozein jarduketa egin baino lehen, Ingurunean sortutako zaratak eraikuntzetan duen eragina finkatzeari buruzko azterlan akustikoa izatea eta baimendutako mugaraino heldu ahal izateko beharrek neurri zuzentzaileak ezartzea (eraikuntzak atzera eramatea, pantaila akustikoak, eraikuntzen babesa, etab.).

Jarduteko sistema: jabe bakarrek konpentsazio sistema.

— Burutzapenunearen urbanizazio proiektua idaztea eta onestea, neurri akustikoak sartuta hala denean.

— Burutzapenunea onetsitako proiektuaren arabera urbanizatu.

— Udalari aprobetxamenduaren %10 lagako zaio, kargarik gabe, hain zuzen ere babes ofizialeko etxebizitzak egiteko moduko lur-zatiak.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
9.756	1,33	12.971	107	104	52	52

Artículo 2.3.19.—Unidad de Ejecución número 19. Aramotz

Situación: Entre Aramotz y el FF.CC.

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación: Edificación abierta y terciario urbano.

Ordenación:

— Diseño conforme a definición gráfica en los planos de Normativa, que se compone de una parcela de terciario urbano, dos parcelas de VPO y dos parcelas de vivienda libre. Las parcelas residenciales acogerán viviendas también en la planta baja, con jardín privado de protección de vistas.

— Edificabilidad del parcelario resultante:

- Terciario: 2.311 m².
- Residencial V.P.O.: 4.680 m².
- Residencial libre: 5.980 m².

— Dotación de aparcamientos públicos en cuantía mínima de una plaza por cada 25 m² (92 plazas) más 40 plazas al servicio de la zona residencial.

— Prolongación de la calle Aramotz hacia el norte, hasta las vías del actual ferrocarril.

Gestión urbanística:

— Con anterioridad a cualquier actuación se realizará un estudio acústico que determine la repercusión de los ruidos generados sobre las edificaciones y el establecimiento de las medidas correctoras hasta llegar a los umbrales permitidos (retranqueo edificaciones, pantallas acústicas, protección de edificios, etc.).

— Sistema de actuación: Compensación de propietario único.

— Redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación con la incorporación de las medidas acústicas en su caso.

— Urbanización de la Unidad de acuerdo con el proyecto aprobado.

— La cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, libre de cargas de urbanización, se plasmará en la totalidad de viviendas de protección oficial.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
9.756	1,33	12.971	107	104	52	52

IV. KAPITULUA

**KALEARTEKO ERAIKUNTZARAKO HIRI LURZORUKO
EGOITZALDEEI BURUZKO ARAU ZEHATZAK****2.4.1. artikulua.—Kontzeptua**

1. Egoitzako erabilera nagusia duten eta kale edo plaza irekiak edo itxiak sortzen dituzten eraikin lerrokatuen multzoari deritzo hiri Kalearteko lurzoruko egoitzaldea, betiere arkupeak dituzten edo merkataritzako erabilera-koak diren beheko solairuekin.

2. Antolamendu-mota bideen lerrokaduraren arabera da.

3. Arautegiko planoetan M.C. siglak dituzten aldeei dagozkie; eraikuntza zuzenekoak izan ohi dira aldeetan, mehelinen arteko orubeak baitira, baina burutzapenunearen barruan aurrez diseinaturiko lurzorua ere izan daitezke.

4. Planoko lerrokadura nagusiak nahitaezkoztat hartu behar dira; beraz, atzera-emanguneak sartzeko egiten den edozein

CAPITULO IV

**NORMAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES
EN MANZANA EN SUELO URBANO****Artículo 2.4.1.—Concepto**

1. Se entiende por zona residencial en manzana dentro del suelo urbano la sucesión continua de edificios alineados, formando calles o plazas, abiertas o cerradas, con uso dominante residencial y plantas bajas porticadas o de uso comercial.

2. El tipo de ordenación es según alineación de viales.

3. Corresponde a las zonas grafiadas en los planos de normativa con las siglas M.C., que normalmente son de edificación directa por tratarse de solares entre medianeras, aunque también puede tratarse de suelos prediseñados dentro de unidades de ejecución.

4. Las alineaciones principales grafiadas han de tomarse como obligatorias, por lo que cualquier propuesta de modificación con

aldarazpen-proposamen xehetasun azterlan moduan tramitatu behar da. Azterlan horretan proposaturiko irtenbidea hirigunearekin ondo uztartzen dela bidezkotu beharko da.

5. Hiriguneari dagokio normalean aztertzen ari garen aldea; izan ere, gainjarrita daude merkataritzako, bulegoetako, gizarte zentro eta batzar zentroetako erabilerak, beheko solairuetan kokatuak eta goiko solairuetan egin ohi diren egoitzako erabilerari gainjarriak.

2.4.2. artikulua.—Aprobetxamendua zehazteko parametroak

1. Aprobetxamendua lerrokadura nagusitik zehazten da, sestra gaineko solairu kopurua adierazten duen M.C siglaren ondorengo digitu batekin, baita sestra gaineko atzealde eraikigarriari dagozkion ondoko beste digitu batzuk ere. Lurzorua ez badago burutzapenune batean, parametro horiek aplikatzeak aztertzen ari garen luraren aprobetxamendua ematen du.

2. Burutzapenuneko lurzoru bat denean eta M.C.k ukitutako eraikuntzaren aurre-diseinua badu, burutzapenuneko parametrok mugatzen dute gehieneko aprobetxamendua. Aprobetxamendu hori ordenantzako grafikoak zuzenean aplikatzea baino murriztaileagoa izan ohi da.

3. Planoetan finkatutako atzealdea zein den aintzat hartu barik, sestra pean haizu da 20 metroko atzealde eraikigarria planoetako lerrokadura nagusitik, eraikuntzako zerbitzuetako edo aparkalekuko erabilerarako.

4. Administrazioak lortu beharreko herri zuzkidurak arautegiko planoetan agertzen dira marraztuta.

5. Sestra peko aprobetxamendua ez da zenbatzen eraikigarritasunaren ondorioetarako; erabilerari baimendua izan behar du eta erabilerari nagusiaren arabera eskatzen den aparkalekuko gutxieneko zuzkidura murrizteko aukerarik izan barik.

2.4.3. artikulua.—Gutxieneko lur-zatiaren baldintzak

1. Kalearteko eraikuntzen aldeko lur-zatietan edo azpialde pribatuetan, ezin sor daiteke lur-zatirik, kalera ematen duen aurrealdea 8 metrotik beherakoa eta 150 m²-koa baino azalera txikiagoa dituenik.

2. Era berean, egon dagoen lur-zati bat gutxieneko lur-zatia baino txikiagoa dela ulertuko da baldin eta solairu bakoitzeko kanpoko etxebizitza bat egiteko modurik ematen ez badu. Hala denean, alboko lur-zatiekin batu behar da lur-zatia eraiki ahal izateko.

3. Ez da eraikuntza berriko obra lizentziarik emango, inola ere, artikuluko honetako 1. atalean ezarritako gutxieneko lur-zatia baino lur-zati txikiagoa eragiten denean.

2.4.4. artikulua.—Antolamendu berria ordezipena dela eta

1. Zaharkituriko erabilerak edo eraikuntzak dituzten eta urbanizazioa finkatuta dauden aldeetako jabeek eraikuntza berriko lizentzia eskatzeko eta eskuratzeko eskubidea izango dute, betiere burutzapenune batean kokatuta ez badaude. Horretarako, arautegiko planoetako ordenantza, kapitulu honetako zehaztapenak eta I. tituluko VI. kapituluko eraikuntzako araudi orokorra aplikatuko dira zuzenean.

2.4.5. artikulua.—Baimendutako erabilerak

Kalearteko egoitzaldeetako erabilerari nagusia egoitzakoa da, kolektiboaren kategoria. Baimendutako gainerako erabilerak osagarritzat hartzen dira eta horien baimena kasu batean baizik ez da emango: egoitzako erabilerarekin kontraesanik ez dutenean.

Hauexek dira Kalearteko egoitzaldeetan baimendutako erabilerak:

- Industria erabilerari. 1. kategoria. 5 eta 6. egoerak.
- Eraikuntzako ogibideetako tailerren erabilerari. 1. kategoria. 5 eta 6. egoerak.
- Biltegi erabilerari. 1. kategoria. 4, 5 eta 6. egoerak.

el fin de introducir retranqueos deberá tramitarse como Estudio de Detalle, en el que se justificará la adecuada integración de la solución propuesta al entorno urbano.

5. La zona en cuestión corresponde normalmente al centro urbano, en el que se da una superposición de usos comerciales, de oficinas, centros sociales y de reunión... normalmente ubicados en las plantas bajas y superpuestos al uso residencial habitualmente desarrollado en las plantas superiores.

Artículo 2.4.2.—Parámetros definitorios del aprovechamiento

1. El aprovechamiento se concreta a partir de la alineación principal, mediante un dígito posterior a M.C. que representa el número de plantas sobre la rasante, y otros posteriores que corresponden al fondo edificable igualmente por encima de la rasante. Si el suelo no está comprendido en unidad de ejecución, la aplicación de estos parámetros da como resultado el aprovechamiento del terreno en cuestión.

2. En caso de suelo perteneciente a una unidad de ejecución, con prediseño de edificación afectada por M.C., el aprovechamiento máximo viene limitado por los parámetros de la U.E., que generalmente será más restrictivo que la aplicación directa de la Ordenanza grafiada.

3. Con independencia del fondo fijado gráficamente, bajo la rasante se autoriza un fondo edificable de 20 metros a partir de la alineación principal grafiada, para uso de aparcamiento o servicios de la edificación.

4. Las dotaciones públicas a obtener por la Administración figuran grafiadas en los planos de normativa.

5. El aprovechamiento bajo la rasante no computa a efectos de edificabilidad, debiendo estar el uso al que se destine permitido, y sin merma posible a la dotación mínima de aparcamientos requeridos en función del uso predominante.

Artículo 2.4.3.—Condicionado de parcela mínima

1. En las subzonas privadas o parcelas de las zonas de edificación en manzana, no se podrán originar parcelas cuyo frente a calle sea inferior a 8 metros y cuya superficie sea inferior a 150 m².

2. Igualmente se considerará que una parcela existente es inferior a la parcela mínima cuando no posibilite la construcción de una vivienda exterior por planta. En tal caso deberá inevitablemente agruparse con las parcelas colindantes al efecto de posibilitar su edificación.

3. No se otorgará licencia de obras de nueva construcción, en cualquier caso que provoque la permanencia de una parcela inferior a la mínima establecida en el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 2.4.4.—Nueva ordenación por sustitución

1. En las zonas consolidadas por la urbanización que existan edificaciones o usos obsoletos, los propietarios tendrán derecho a solicitar y obtener licencia directa de nueva edificación, siempre que no se encuentren ubicadas en una unidad de ejecución. Para dicha circunstancia, se aplicará directamente la ordenanza grafiada en los planos de normativa, las determinaciones del presente capítulo y el Reglamento edificatorio general del título I, capítulo VI.

Artículo 2.4.5.—Usos permitidos

El uso predominante en las zonas residenciales en manzana es el residencial en categoría colectiva. Los restantes usos permitidos se entienden como complementarios y su autorización se realizará sólo en la medida que no contengan contraindicaciones para el uso residencial.

Los usos permitidos en las zonas residenciales en manzana serán los siguientes:

- Uso de industria. Categoría 1. Situaciones 5 y 6.
- Uso de talleres de oficios de la construcción. Categoría 1. Situaciones 5 y 6.
- Uso de almacén. Categoría 1. Situaciones 4, 5 y 6.

- Gizarte ekipoko erabilera honako kategoria hauetan:
 1. Herri administrazioa. 4, 5 eta 9. egoerak.
 2. Segurtasuna eta babes zibila. 4, 5 eta 9. egoerak.
 3. Postak eta Telekomunikazioak. 5 eta 9. egoerak.
 4. Hezkuntza. 2 eta 5. egoerak.
 5. Osasuna. 2, 4, 5 eta 9. egoerak.
 6. Gizarte zebitzuak. 2 eta 5. egoerak.
 7. Elkarteko jarduerak. 2, 5 eta 9. jarduerak.
 8. Kultura eta jolasokoak. 2 eta 5. egoerak.
 11. Ostalaritza. 2, 5 eta 9. egoerak.
 12. Zerbitzu pertsonalak. 2 eta 5. egoerak.
- Bulegoko erabilera: 1. kategoria. 1. egoera.
2. kategoria. 2, 4, 5 eta 9. egoerak.
- Etxebizitza erabilera. D kategoria. 1. egoera.
- Merkataritza erabilera. A kategoria. 2, 3, 4 eta 5. egoerak.
- Aparkamendu erabilera. A Kategoria. 6, 7 eta 8. egoerak.

V. KAPITULUA

**ERAIKUNTZA IREKIKO (E.A) EGOITZALDEETAKO
ARAU ZEHATZAK**
2.5.1. artikulua.—Kontzeptua

1. Esparru pribatuaren barruan antolamendu libre duen aldeari deritzo eraikuntza irekiko egoitza aldea, kaleko lerroakadurari buruzko erreferentziarik izan barik eta egoitzako espezialitate nabarmenarekin.
2. Bolumetria bereziaren bidezkoa da antolamendu-mota.
3. Arautegiko planoetan E.A. siglekin agertzen diren aldeei dagokie. Alde horiek xehetasun azaterlanaren bidez garatu ohi dira jabari pribatuaren esparruen barruan, baina aurreidiseinatu gisa ager daitezke.
4. Eraikuntza irekiaren barruan, 70eko urteetan egindako egoitzaldeak —beheko solairuetan merkataritza lokalak dituztela— zein egoitzakoak baizik ez diren eta berriki handitu diren aldeak sartzen dira, eta elementu komunetarako sarbidea ematen duten lur pribatu libreak inguratzen ditu eraikin horiek.
5. Erkidegoko erabilerakoa zein beheko solairuko etxebizitzei lotutakoa den lur pribatu horretan, ezin egin daiteke eraikuntzarik maila guztietan, eta ezin egin daitezke bertan eraikin iraunkorrak, erantsiak, txabolak, barbakoak, etab.

2.5.2. artikulua.—Aprobetxamendua zehazteko parametroak

1. Eraikuntza irekiko alde finkatuetan sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua baino ez da definitzen, eraikuntza ez-ustean ordeztu beharreko kasuetan baimenduko litzatekeen kopurua hain zuzen.
2. Eraikuntza libre berriko aldeetan, E.A. izendapena eta sestra gainean baimendutako solairuen gehieneko kopuruaz gain, xehetasun azterlanaren bidez eraikuntza pribatua diseinatu beharreko gehieneko esparrua mugatuko da, eta esparru horretako kanpoko lurra tokiko sistemei dagokie; horiek urbanizatu ondoren udalari laga behar zaizkio.
3. Xehetasun azterlanean burutzapenuneari emandako eraikigarritasuna antolatuko da, herri erabilera eta jabarirako behin betiko lagako diren tokiko sistemak eta azpialde pribatuak definituta.
4. Diseinaturiko eraikuntzen arteko tartea bermatzen du xehetasun azterlanak, eta gutxienez aurrealdera ematen duten etxeen erdi-baturari eutsi beharko zaio.
5. Sestra peko aprobetxamenduari eutsi beharko zaio azpialde pribatuaren barruan eta baimendutako erabileretarako izango da, baina aprobetxamendua eza da zenbatuko eraikigarritasunaren ondorioetarako.

2.5.3. artikulua.—Eraikuntza irekiko aldean burutzapena

1. Bereizitako eraikuntza eraikiko alde bakoitzak burutzapenune edo esparru bat osatzen du, eta horren barruan antolamendu xehekatua egin eta burutzapenunea osatzen duten jabeen artean banatu behar dira kargak eta etekinak konpentsazio sistemaren bidez.

— Uso de equipo comunitario en las siguientes categorías:

1. Administración Pública. Situación 4, 5 y 9.
2. Seguridad y Protección Civil. Situación 4, 5 y 9.
3. Correos y telecomunicaciones. Situación 5 y 9.
4. Educación. Situación 2 y 5.
5. Sanidad. Situación 2, 4, 5 y 9.
6. Servicios sociales. Situaciones 2 y 5.
7. Actividades asociativas. Situaciones 2, 5 y 9.
8. Recreativo-Cultural. Situaciones 2 y 5.
11. Hostelería. Situaciones 2, 5 y 9.
12. Servicios personales. Situaciones 2 y 5.

— Uso oficinas: Categoría 1. Situación 1.
Categoría 2. Situaciones 2, 4, 5 y 9.

- Uso de vivienda. Categoría D. Situación 1.
- Uso de comercio. Categoría A. Situaciones 2, 3, 4 y 5.
- Uso de aparcamiento. Categoría 1.^a. Situaciones 6, 7 y 8.

CAPITULO V

**NORMAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES
EN EDIFICACION ABIERTA (E.A.)**
Artículo 2.5.1.—Concepto

1. Se entiende por zona residencial en edificación abierta a las áreas ordenadas de forma libre dentro de un ámbito privado, sin mayor referencia a la alineación de calle, y con una especialización marcadamente residencial.
2. El tipo de ordenación es mediante volumetría específica.
3. Corresponde a las zonas grafiadas en los planos de normativa con las siglas E.A. que normalmente se desarrollan a través de la figura de Estudio de Detalle, dentro de los ámbitos máximos de dominio privado, aunque pueden figurar prediseñados.
4. La edificación abierta comprende tanto las zonas residenciales desarrolladas en los años 70, con locales comerciales en las plantas bajas, como las áreas de expansión reciente de uso exclusivamente residencial, cuyos edificios se encuentran rodeados por suelo privado libre, a través del cual se accede a los elementos comunes.
5. Dicho suelo libre privado, tanto si es de uso comunitario como si está vinculado a las viviendas de la planta baja, será inedificable a todos los niveles, sin que puedan erigirse sobre él elementos constructivos de carácter permanente, como añadidos, chabolas, barbacoas, etc.

Artículo 2.5.2.—Parámetros definitorios del aprovechamiento

1. En las áreas consolidadas de edificación abierta se define únicamente el número máximo de plantas sobre la rasante que se permitirían en el supuesto imprevisible de sustitución.
2. Las áreas de edificación abierta de nueva creación, además de la denominación E.A. y el número de plantas máximo autorizado sobre la rasante, se delimita el ámbito máximo dentro del cual deberá diseñarse la edificación privada mediante el Estudio de Detalle, correspondiendo el suelo exterior a dicho ámbito a los sistemas locales a ceder, una vez urbanizados, al Ayuntamiento.
3. El Estudio de Detalle ordenará la edificabilidad otorgada a la Unidad de Ejecución, definiendo las subzonas privadas y los sistemas locales que definitivamente se cederán al uso y dominio público.
4. El Estudio de Detalle garantizará la adecuada separación entre las edificaciones diseñadas, debiendo mantenerse como mínimo en la semisuma de las alturas de las casas enfrentadas.
5. El aprovechamiento bajo la rasante deberá mantenerse dentro de la subzona privada y destinarse a los usos permitidos, sin que compute su aprovechamiento a efectos de edificabilidad.

Artículo 2.5.3.—Ejecución de las zonas de edificación abierta

1. Cada área de edificación abierta diferenciada forma normalmente una unidad de ejecución o ámbito dentro del cual debe procederse a la ordenación pormenorizada y al reparto de cargas y beneficios entre los propietarios que la integran, a través del Sistema de Compensación.

2. Burutzapenuneko jabeek jarduketa estatutuak eta oinarriak egiteko nahikoa partaidetza eskuratzen ez dutenean, konpentsazio sistemaren ordezkari lankidetzako sistema jartzeko eta lur-zatiketari buruzko espedienteak hasteko eskatuko diote udalari.

3. Kudeaketa eremuaren barruan, eta eraikuntza egiteko lizentzia eman baino lehen, urbanizazio proiektua tramitatu eta onetsiko da.

2.5.4. artikulua.—*Gutxieneko lur-zatia*

1. Eraikuntza irekiko egoitza aldean gutxieneko lur-zatia eraikin hau egiteko modua ematen duena da: solairuetan gutxienez 180 m² eta herri biderako fatxadaren aurrealdera 8 metro dituen.

2. Aurrekoa gorabehera, xehetasun azterlanetan eta kargak eta etekinak banatzeko proiektuetan beren esparruetako gutxieneko lur-zatia defini dezakete; lur-zati hori 1. atalean agertzen dena baino handiagoa izango da.

2.5.5. artikulua.—*Baimendutako erabilerak*

Eraikuntza irekiko aldeetako erabilera nagusia egoitzakoa da, etxebizitza kolektibokoari dagokiona. Ondoren agertzen diren gainerako erabilera baimenduak osagarritzat hartuko dira, eta horien baimena egoitzako erabilerarako kontraesanik ez dagoen neurrian emango da.

Hauexek dira baimendutako erabilerak:

— Erkidego ekipoko erabilera honako kategoria hauetan:

4. Hezkuntza. 5 eta 9. egoerak.
5. Osasuna. 5 eta 9. egoerak.
6. Gizarte zerbitzuak. 5 eta 9. egoerak.
8. Kultura eta jolaslekoak. 9. egoera.
9. Kirola. 9. egoera.
10. Aire zabaleko jolaslekoak.
11. Ostalaritza. 9. egoera.

— Bulego erabilera. 1. kategoria. 5. egoera.

— Etxebizitzaren erabilera. Kategoria guztiak. 1, 2 eta 5. egoerak.

— Aparkamendu erabilera. 2 kategoria. 6, 7 eta 8. egoerak.

— Merkataritza erabilera. 1. kategoria. 5. egoera.

VI. KAPITULUA

HIRI LURZORUKO ILARAN BATUTAKO ETXEBIZITZEN ALDEETAKO ARAU ZEHATZAK

2.6.1. artikulua.—*Kontzeptua*

1. Ilaran batutako etxebizitzetako egoitza aldea da familia bateko etxebizitzak horizontalean adosatuta dituen, baina bebarrua eta auto eta oinezkoentzako sarbide propio eta eskusiboa izan behar dute etxebizitzek herri bideetako sistematik edo zortasun-bide batetik.

2. Kaleko antolamenduaren arabera, baina antolamendu-mota, baina fatxadako lerroak atzera eraman daiteke kalearekiko distantzia uniforme; hala, etxebizitza bakoitzeko lorategiak jarriko dira. Aldagai lez Kalearteko patioa antzinako Kurutzia zinemak dago ilaran, eta horrek xehetasun azterlan bat onetsita izan beharko du ezarritako gehieneko esparruan. Azterlanean oinezko eta autoen sarrera bermatuko da herri bidetik eraikuntza berriraino; gainera, bolumenaren antolamendua egin behar da.

3. Alde horietako definizioa ilaran batutako etxeei buruzko arau hauen hiriko diseinutik edo arau horiek garatzeko xehetasun plan-gintzatik erator daitezke.

4. Etxebizitzak ilaran batzea halako moldez egingo da non plano bertikal berean ez baitute bat egingo etxebizitza-unitate ezberdinen etxalekuek.

5. Lorategi bakoitzak normalean bere lorategia izango du aurreko fatxadan, bebarruan edo bietan.

2.6.2. artikulua.—*Aprobetxamendua zehazteko parametroak*

1. Egon dauden batutako etxebizitzaren aldeek balizko eraikigarritasuna izango dute egun kontsumitutakoaren baliokidea den eraikigarritasuna izanez gero.

2. Cuando propietarios de la unidad no logren adhesión suficiente para formular los Estatutos y Bases de Actuación requerirán al Ayuntamiento para sustituir el Sistema de Compensación por Cooperación e iniciar el expediente de reparcelación.

3. Dentro del ámbito de gestión, y con anterioridad al otorgamiento de ninguna licencia de edificación, se tramitará y aprobará el oportuno Proyecto de Urbanización.

Artículo 2.5.4.—*Parcela mínima*

1. La parcela mínima en las zonas residenciales de edificación abierta es la que permite la construcción de un edificio que tenga un mínimo de 180 m² en plantas de piso y 8 metros de frente de fachada a vía pública.

2. No obstante lo anterior, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Reparto de cargas y beneficios podrán definir la parcela mínima de sus respectivos ámbitos, de mayor superficie a la indicada en el apartado 1.

Artículo 2.5.5.—*Usos permitidos*

El uso predominante en las zonas de edificación abierta es la residencial en categoría de vivienda colectiva. Los restantes usos permitidos que se relacionan a continuación, se entenderán como complementarios y su autorización se realizará sólo en la medida que no contenga contraindicaciones para el uso residencial.

Son usos permitidos:

— Uso de equipo comunitario en las siguientes categorías:

4. Educación. Situaciones 5 y 9.
5. Sanidad. Situaciones 5 y 9.
6. Servicios sociales. Situaciones 5 y 9.
8. Recreativo-Cultural. Situación 9.
9. Deportivo. Situación 9.
10. Recreo al aire libre.
11. Hostelería. Situación 9.

— Uso de oficinas. Categoría 1. Situación 5.

— Uso de vivienda. Todas las categorías. Situaciones 1, 2 y 5.

— Uso de aparcamiento. Categoría 2.^a. Situaciones 6, 7 y 8.

— Uso de comercio. Categoría 1. Situación 5.

CAPITULO VI

NORMAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS DE VIVIENDAS AGRUPADAS EN HILERA (A.H.) EN SUELO URBANO

Artículo 2.6.1.—*Concepto*

1. Se entiende por zona residencial de viviendas agrupadas en hilera, la que da lugar a edificios con adosamiento horizontal de viviendas unifamiliares con zaguán y acceso peatonal y rodado propio y exclusivo desde el sistema público viario o desde una servidumbre de paso.

2. El tipo de ordenación es por alineación de calle, si bien la alineación de fachada podrá retranquearse respecto a aquella una distancia uniforme, que conformará los jardines privados individualizados de cada vivienda. Como variedad se presenta la hilera del antiguo Cine Kurutzia en el patio de manzana, que requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle dentro del ámbito máximo establecido, en el que se garantice el acceso peatonal y rodado desde la vía pública a la nueva edificación, además de la propia ordenación de volúmenes.

3. La definición de estas zonas puede provenir del diseño urbano de las presentes Normas (A.H.) o de planeamiento pormenorizado en desarrollo de las mismas.

4. La agrupación de viviendas en hilera se debe realizar habitualmente de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de diferentes unidades de vivienda.

5. Normalmente cada vivienda dispondrá de un jardín propio dispuesto en su fachada delantera, zaguera o ambas.

Artículo 2.6.2.—*Parámetros definitorios del aprovechamiento*

1. Las áreas de viviendas agrupadas existentes tendrán una posible edificabilidad en el supuesto de sustitución equivalente a la actualmente consumida.

2. Arau subsidiarioetako planoetan marraztuta agertzen den diseinuko aldean kasuan, gehieneko eraikigarritasuna kasuan kasuko burutzapenuneari dagozkion tauletan bildu da.

3. Plangintza xehekatuko, B.E.P.B. etako, plan partzialetako edo xehetasun azterlanetako ilaran batutako etxebizitzaren aldean kasuan, halakotzat kalifikaturiko lur-zati bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna definituko du parametroak, baita etxebizitzaren gehieneko kopurua ere (bederatzi adosatu gehienez).

4. Etxebizitza adosatuen arteko tarteak aurreko etxebizitzaren garaieraren erdi-batura baino handiagoak izango dira.

5. Kurutzia gako ilaran batutako etxebizitzaren aldea, bereziki denez, gehieneko 0,85 m²/m²-ko eraikigarritasuna izango da sestra gaineko bi solairutan, eta gehienez 14 etxebizitza eskainiko dira.

Sestra peko gehieneko atzematea kalifikaturiko lur-zatiaren %100eko izango da, eta sestra gaineko gehieneko lerrokatutako babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko ordenantzetako 4. artikuluan agertzen den distantziarik murriztaileenari lotuko zaizkio.

6. Gehieneko eraikigarritasun zati bi (solairu) eginda lortzen den emaitza izango da gehieneko atzematea. Hala ere, gehieneko solairu kopurua bikoia izango da gehi fatxada bakoitzeko gainaldeko faldoi azpiko aprobetxamendua.

7. Garapen plangintzak ilaran batutako talderako ezarritako gehieneko etxebizitza kopurua finkoa izango da; ezin izango da gainditu eraikuntza proiektuetan.

8. Ilaran batutako etxebizitza taldeetarako arau subsidiario hauetan ezarritako gehieneko etxebizitza kopurua gehiagorik biribildu daiteke burutzapenune batean, baldin eta dentsitatea aplikatzearen ondoriozko etxebizitza kopuruak bosteko edo hortik gorako hamarrekoa badu.

2.6.3. artikulua.—Ilaran batutako etxebizitzaren aldean burutzapenaren

1. Ilaran batutako etxebizitzetako aldeak berau osatzen duten burutzapenuneko konpentsazio sistemaren bidez burutuko dira.

2. Burutzapenuneko jabeek jarduketarako estatutuak eta oinarriak egiteko nahikoa partaidetza eskuratzen ez dutenean, konpentsazio sistemaren ordezkari lankidetzarako sistema jartzeko eta lur-zatiketarako buruzko espedienteak hasteko eskatuko diote udalari.

3. Kasu guztietan, lur-zati pribatuetako esparrutik kanpoko lurra tokiko sistema gisa lagako dira berauek urbanizatu ondoren, eta nolabait ere, lehen erabilerarako lizentzia lortu baino lehen.

2.6.4. artikulua.—Baimendutako erabilerak

Aldeko erabilera nagusia ilaran batutako etxebizitzetako egoitzako erabilera da. Baimendutako gainerako erabilerak, berriz, osagarritzat hartzen dira eta horren baimendua emango da soilik egoitzako erabilerarekin kontraesanik ez dagoen nerurian.

Hauexek dira ilaran batutako etxebizitzaren aldean baimendutako erabilerak:

- Industriako erabilera. 1. kategoria. 4 eta 5. egoerak. Gehieneko azalera: 75 m².
- Erkidetako ekipoko erabilera honako kategoria hauetan:
 - 4. Hezkuntza. 9. egoera.
 - 5. Osasuna. 9. egoera.
 - 8. Kultura eta jolaslekuak. 9. egoera.
 - 11. Ostalaritza. 9. egoera.
- Bulegoko erabilera. 1. kategoria. 5. egoera. 50 m²-ko eremua gaintu barik
- Etxebizitzako erabilera: 1, 2 eta 3. kategoriak.
- Aparkalekuaren erabilera. 1 kategoria. A egoera:

2. En el supuesto de zonas cuyo diseño aparezca grafado en las presentes Normas Subsidiarias, la edificabilidad máxima viene recogida en los cuadros correspondientes a la Unidad de Ejecución de que se trate.

3. En el caso de zonas de viviendas agrupadas en hilera que resulten del planeamiento pormenorizado, PERIs, Planes Parciales o Estudios de Detalle, la figura en cuestión definirá la edificabilidad máxima de cada una de las parcelas así calificada, así como el número máximo de unidades que no podrá exceder de nueve adosadas.

4. Las separaciones entre grupos de viviendas adosadas serán superiores a la semisuma de las alturas de los grupos enfrentados.

5. La A.H. de Kurutzia, dada su peculiaridad, se desarrollará con arreglo a una edificabilidad máxima de 0,85 m²/m², en dos plantas sobre la rasante y con una oferta máxima de 14 viviendas.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela calificada y las alineaciones máximas sobre la rasante se ajustarán a la distancia más restrictiva reflejada en el artículo 4 de las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, aplicada al patio de manzana en el que se ubica.

6. La ocupación máxima de la edificación será el resultado de dividir la edificabilidad máxima por dos (plantas). No obstante, el número de plantas máximo será de dos más el aprovechamiento bajo los faldones de la cubierta en cada una de las fachadas.

7. El número máximo de viviendas establecido para las agrupaciones en hilera por el planeamiento de desarrollo será fijo, sin que pueda ser superado en los proyectos de edificación.

8. El número de viviendas establecido en las agrupaciones en hilera diseñadas desde las presentes Normas Subsidiarias, podría verse redondeado al alza en una Unidad, en el supuesto de que el número de viviendas resultado de la aplicación de la densidad contenga un decimal igual o superior a cinco.

Artículo 2.6.3.—Ejecución de las zonas de viviendas agrupadas en hilera

1. Las áreas de viviendas agrupadas en hilera se ejecutan a través del Sistema de Compensación de la Unidad de Ejecución de que forman parte.

2. En el supuesto de que los propietarios de la Unidad no logren adhesión suficiente para formular los Estatutos y Bases de Actuación, requerirán al Ayuntamiento para sustituir el sistema de actuación por Cooperación, e iniciar el expediente de reparcelación.

3. En cualquiera de los supuestos, los suelos exteriores a los ámbitos de las parcelas privadas se cederán como sistemas locales una vez urbanizados, y en todo caso antes de la obtención de la licencia de primera utilización.

Artículo 2.6.4.—Usos permitidos

El uso predominante de la zona es el residencial en vivienda agrupada en hilera en tanto que los restantes usos permitidos se entienden como complementarios y su autorización se realizará solo en la medida que no contengan contraindicaciones para el uso residencial.

Los usos permitidos en las zonas de viviendas agrupadas en hilera son los siguientes:

- Uso industria. Categoría 1.^a. Situaciones 4 y 5. Superficie máxima 75 m².
- Uso de equipo comunitario en las siguientes categorías:
 - 4. Educación. Situación 9.
 - 5. Sanidad. Situación 9.
 - 8. Recreativo-Cultural. Situación 9.
 - 11. Hostelería. Situación 9.
- Uso oficinas. Categoría 1.^a. Situación 5 y sin superar los 50 m².
- Uso vivienda. Categorias 1.^a, 2.^a y 3.^a.
- Uso aparcamiento. Categoría 2.^a. Situación A.

VII. KAPITULUA

FAMILIAKO ETXEBIZITZA BAKARTUEN EGOITZALDEEN
ARAU ZEHATZAK**2.7.1. artikulua.—Kontzeptua**

1. Familiako etxebizitza bakartuko egoitza aldea da lur-zatian etxebizitzak egitea ahalbidetzen duena, betiere lur-zatia mugatzen duen zedarrietatik berezita.

2. Eraikuntzako ohiko intentsitatea intentsitate baxukoa da eta egon dauden eraikinetarako arautegiko planoetan batutako egoitzako etxebizitzetara dagokie.

2.7.2. artikulua.—Aprobetxamendua definitzeko parametroak

1. Familiako etxebizitza bakartu gisa kalifikatutako aldeek lur-zati gordineko 0,3 m²/m²-ko eraikigarritasuna dute, eta nahitaez eta doan laga beharko dira planoetan agertzen diren tokiko sistemak, hala denean. Eraikigarritasunetik salbuetsita daude burutzapenunekeo aldeak eta arautegiko planoetan beste parametro batekin agertzen direnak.

2. Egoitza batu gisa sailkatutako familiako etxebizitzetako eraikinak finkatuta daude, eta handitze lanak egin daitezke nahikoa eraikigarritasuna badute, lur-zati garbiko 0,3 m²/m²-koa hain zuzen, eta garaiera, tarte, gehieneko atzematearen, etab. parametroak betetzen badituzte. Berrikusketaren aurrekoak diren eta egoitza batu gisa kalifikatu diren eraikinak handitzeko lanak ere egin daitezke, finkaturiko aprobetxamenduen %10erainoko eraikigarritasuna kontsumituta izan arren, betiere garaiera, tarte, gehieneko atzematearen, etab. parametroak betetzen badituzte. Era berean, dauden eraikinak alda daitezke nahitaez artatu beharreko eraikinak ez badira eta artikulua honetako parametroak betetzen badira.

3. Arau hauetan antolamendu xehekatua ez duten familiako etxebizitza bakartuen aldea burutzapenune osoaren xehetasun azterlan baten bidezko antolatuko dira, bideen definizioaren antolamendu xehekatua izan arren. Hala egingo da burutzapenuneetako tauletan ezarritako mugak oinarritzat hartuta.

4. Idatziko diren xehetasun azterlanek bereizitako lur-zatietan zatituko dituzte lurzoru urbanizagarriak; lur-zati bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna ezarriko da eta osotasunean eraikigarritasuna baimendutako etxebizitzaren gehieneko kopurua bete beharko dira.

5. Solairuen gehieneko kopurua 2 solairukoa izango da gehi gainaldepekoa sestra gaian eta bat sestra beraren azpian.

6. Sestra peko solairua ez da gailenduko goragoko eraikuntzaren perimetrotik, salbu eta sarrerako arrapala edo ibilgailuen zortasun-bidea hainbat lur-zati konpartitutako arrapala denean.

7. Egoitzako lur-zati bakartu gisa kalifikaturiko lur-zatiaren gutxieneko azalera 350 m²-koa izango da; azalera hori sortu berria izango da arau subsidiario hauen ondorioz.

8. Lur-zati pribatuaren gaineko gehieneko atzematea ez da izango azalera garbiaren %60tik gorakoa, eta horretarako ez da zenbatuko aparkalekuetarako sarrerako lur azpiko balizko zortasun-bidea.

9. Fatxaden eta kaleko lerrokaduraren artean gutxienezko 5 metroko tarte egongo da, eta 4 metrokoa hurbilen dauden zintarrietaraino. Neurri horiek aldatu egin daitezke edo ezeztatu daitezke multzorako proiektuetarako baldin eta xehetasun azterlanaren bidez ilarako etxebizitza-multzoaren unean uneko antolamendua aldarazten badute.

10. Tokiko sistemen gaineko lur-zatiaren itxierak 2 metroko garaiera izango du gehienez; itsua izan daiteke metro bateko garaieran eta zulatua gainerakoan.

Lur-zati pribatuaren arteko itxiera guztiak zuloa izango dute, fabrikako 30 cm-ko zokalo bat izan ezik; gainera zuhaixkekin babestu beharko dira lur-zatiok.

2.7.3. artikulua.—Familiako etxebizitzaren aldean burutzapena

1. Egoitza batu gisa kalifikaturiko eraikinak ordeztu daitezke eraikuntza zuzenaren bidez, nahitaezko artapeneko kasuetan

CAPITULO VII

NORMAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS RESIDENCIALES
DE VIVIENDA FAMILIAR AISLADA (R.A.)**Artículo 2.7.1.—Concepto**

1. Se entiende por zona residencial de vivienda familiar aislada, la que permite la edificación de viviendas en parcela privada y separada de los linderos que la delimitan.

2. La intensidad edificatoria normal es de baja densidad y corresponde con la gráfica de R.A. en los planos de Normativa para los edificios existentes.

Artículo 2.7.2.—Parámetros definitorios del aprovechamiento

1. Las zonas calificadas como residenciales de vivienda familiar aislada (R.A.) tienen una edificabilidad de 0,3 m²/m² de parcela bruta, debiendo ceder los sistemas locales grafiados, en su caso, de forma obligatoria y gratuita. Se exceptúan de esta edificabilidad las zonas integradas en unidades de ejecución y aquellas que figuran con otro parámetro en los planos de Normativa.

2. Los edificios existentes de vivienda familiar grafiados como R.A., se encuentran consolidados, pudiendo efectuar ampliaciones siempre que dispongan de edificabilidad suficiente a razón de 0,3 m²/m² de parcela neta, y cumplan los parámetros de altura, separaciones, ocupación máxima, etc. También se autorizan ampliaciones en edificios anteriores a la Revisión y calificados como R.A., aun cuando tengan la edificabilidad consumida, hasta un 10% del aprovechamiento consolidado, y siempre que se cumplan además los parámetros de altura, separaciones, ocupación máxima, etc. Igualmente se permite la sustitución de edificios existentes, siempre que no se trate de edificios de conservación obligatoria y se cumplan los parámetros comprendidos en el presente artículo.

3. Las áreas de vivienda familiar aislada que no tengan ordenación pormenorizada en las presentes Normas, aunque sí la definición viaria, se ordenarán mediante un Estudio de Detalle de toda la Unidad de Ejecución, en base a los límites establecidos en los cuadros de las Unidades de Ejecución.

4. Los Estudios de Detalle que se redacten dividirán los suelos edificables en parcelas diferenciadas, señalando la edificabilidad máxima de cada una de ellas y debiendo cumplirse en conjunto la edificabilidad y el número de viviendas máximos autorizados.

5. El número de plantas máximo será de 2 plantas más bajo cubierta sobre rasante y una bajo la misma rasante.

6. La planta bajo rasante no podrá sobresalir del perímetro de la edificación superior, salvo para la rampa de acceso o la servidumbre de paso de vehículos en el supuesto de rampa compartida por varias parcelas.

7. La superficie mínima de una parcela calificada como residencial aislada, de nueva creación a partir de las presentes Normas Subsidiarias, será de 350 m².

8. La ocupación máxima sobre parcela privada no podrá exceder del 60% de la superficie neta, sin computar para ello la posible servidumbre de paso subterráneo para acceso a los aparcamientos.

9. La separación mínima de las fachadas será de 5 metros a la alineación de calles, y de 4 metros a los linderos más próximos, pudiendo modificarse estas magnitudes, incluso anularse para proyectos de conjunto, que transformen la ordenación puntualmente en agrupaciones en hilera, mediante un Estudio de Detalle.

10. El cierre de parcela sobre los sistemas locales tendrá una altura máxima de 2 metros, pudiendo ser ciego en una altura de 1 metro y calado en el resto.

Los cierres entre las distintas parcelas privadas deberán ser calados en su totalidad, salvo un zócalo de fábrica de 30 centímetros, y protegidos por alineaciones arbustivas.

Artículo 2.7.3.—Ejecución de las zonas de vivienda familiar

1. Los edificios existentes calificados como R.A. podrán ser sustituidos, salvo en los supuestos de conservación obligatoria,

izan ezik, baina aurretik eraiste eta eraikitze proiektuak eginda. Ordezpena $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ko gehieneko eraikigarritasunarekin egingo da, arautegi honetako 2.5.2. artikuluko parametroak beteko dira eta, hala denean, marrazturiko lurzorua tokiko sistema gisa lagako da.

2. Egon dauden etxebizitzek kontsumituriko eraikigarritasuna baino handiagoa duten lur-zatiek tipologia eta izaera bereko egoitzako eraikuntza berriak sorraraz ditzakete, eta nahikoa lur-zati handia lotuko zaio egungo eraikuntzari eta 2.6.2. artikulua zatitu beharreko lur-zati huts berriari aplikatuko zaio.

3. Familiako etxebizitza bakartuetako burutzapenuneak konpentsazio sistemaren bidez burutuko dira.

4. Burutzapenuneko jabeek jarduketa estatutuak eta oinarriak egiteko nahikoa partaidetza eskuratzen ez dutenean, konpentsazio sistemaren ordezkari lankidetzako sistema jartzeko eta lur-zatiketari buruzko espedienteak hasteko eskatuko diote udalari.

5. Kasu guztietan, lur-zati pribatuak esparrutik kanpoko lurrak tokiko sistema gisa lagako dira berauek urbanizatu ondoren, eta nolanahi ere, lehen erabilerako lizentzia lortu baino lehen.

2.7.4. artikulua.—*Baimendutako erabilerak*

Kalearteko egoitzaldeetako erabilera nagusia egoitzakoa da, kolektiboaren kategoria. Baimendutako gainerako erabilerak osagarritzat hartzen dira eta horien baimena kasu batean baizik ez da emango: egoitzako erabilerarekin kontraesanik ez dutenean.

Hauexek dira familiako etxebizitzaren aldean baimendutako erabilerak:

- Industriako erabilera. 1. kategoria. 4 eta 5. egoerak. Gehieneko azalera: 75 m^2 .
- Erkidego ekipoko erabilera honako kategoria hauetan:
 - 4. Hezkuntza. 9. egoera.
 - 5. Osasuna. 9. egoera.
 - 6. Gizarte zerbitzuak. 9. egoera.
 - 7. Elkarteko jarduerak. 9. egoera.
 - 8. Kultura eta jolasetakoak. 9. egoera.
 - 9. Kirola. 9. egoera.
 - 11. Ostalaritza. 5 eta 9. egoera.
- Bulegoko erabilera. 1. kategoria. 5. egoera.
- Etxebizitzako erabilera. 1, 3 eta 3. kategoriak
- Merkataritzako erabilera. 1. kategoria. 5. egoera.
- Aparkamenduko erabilera. 1. kategoria. A egoera.

VIII. KAPITULUA

HIRIKO LURZORUKO EKONOMI JARDUERETARAKO ARAU ZEHATZAK

2.8.1. artikulua.—*Kontzeptua*

1. Gaur egunean ekonomi jardueretarako diren eta hiriko lurzoruan integratuta dauden lurzoruek dira, eta horien kalifikazioa izateko egoera baten aintzatespenari dagokio etorkizuneko plangintzarako beren beregiko borondateari baino.

2. Hauexek dira era horretako lurzoruek:

- Hiriko industria.
- Hiriko zerbitzuak.

2.8.2. artikulua.—*Hiriko industria (H.I.)*

1. Hiriko industriaren kalifikazioa duten guñeak arau subsidiarioetan hiriko industriako lurzoru gisa finkaturiko guñeak dira.

2. Gehieneko eraikigarritasun-koefizienteak $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -koa izango da eta gehieneko atzematea %60koa. Biok arau hauek onesten diren unean lurzoruaren jabea den erakundearen lur-zati gordina-zen gainean zenbatuko dira, hau da, biderako laga beharreko lur eremuak, arautegiko planoen lerrokaduren kokapena dela-eta nahi-taez bete beharrekoak, aprobetxamendu metagarria zenbatuko du hiriko industria lez kalifikaturiko lur-zati garbian.

mediante edificación directa tras los oportunos proyectos de derribo y edificación. Dicha sustitución se realizará con una edificabilidad máxima de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, cumpliendo los parámetros del artículo 2.5.2 de la presente Normativa, y cediendo en su caso el suelo grafiado como sistema local.

2. Las parcelas con exceso de edificabilidad sobre lo consumido por las viviendas existentes, podrán generar nuevas edificaciones residenciales de igual tipología y carácter, vinculando parcela suficiente a la edificación actual y aplicando el artículo 2.6.2 a la nueva parcela vacante a segregar.

3. Las Unidades de Ejecución de vivienda familiar aislada se ejecutarán a través del Sistema de Compensación.

4. En el supuesto de que los propietarios de la Unidad no logren adhesión suficiente para formular estatutos y bases de actuación requerirán al Ayuntamiento para sustituir el sistema de actuación por Cooperación, e iniciar el expediente de reparcelación.

5. En cualquiera de los supuestos, los suelos calificados como sistemas locales públicos, se cederán al Ayuntamiento una vez urbanizado, y en todo caso antes de la obtención de cualquier licencia de primera utilización.

Artículo 2.7.4.—*Usos permitidos*

El uso predominante de la zona es el residencial en vivienda familiar aislada, en tanto que los restantes usos permitidos se entienden como complementarios y su autorización se realizará sólo en la medida que no contengan contraindicaciones para el uso residencial.

Los usos permitidos en las zonas de vivienda familiar son los siguientes:

- Uso industria. Categoría 1. Situaciones 4 y 5. Superficie máxima 75 m^2 .
- Uso equipo comunitario en las siguientes categorías:
 - 4. Educación. Situación 9.
 - 5. Sanidad. Situación 9.
 - 6. Servicios sociales. Situación 9.
 - 7. Actividades asociativas. Situación 9.
 - 8. Recreativo-Cultural. Situación 9.
 - 9. Deportivo. Situación 9.
 - 11. Hostelería. Situaciones 5 y 9.
- Uso oficinas. Categoría 1. Situación 5.
- Uso vivienda. Categorías 1, 2 y 3.
- Uso comercio. Categoría 1. Situación 5.
- Uso aparcamiento. Categoría 1. Situación A.

CAPITULO VIII

NORMAS ESPECIFICAS DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS EN SUELO URBANO

Artículo 2.8.1.—*Concepto*

1. Se trata de suelos que en la actualidad se destinan a actividades económicas, integrados en el suelo urbano, y cuya calificación obedece más al reconocimiento de una situación de hecho que a la voluntad expresa de planificación futura.

2. Los suelos de esta clase son:

- Industria urbana.
- Terciario urbano.

Artículo 2.8.2.—*Industria urbana (I.U.)*

1. Los espacios calificados como industria urbana son los que las Normas Subsidiarias consolidan como suelo urbano industrial.

2. El coeficiente de edificabilidad será de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la ocupación máxima el 60%. Ambas magnitudes se contabilizarán sobre la parcela bruta de terreno propiedad de la entidad industrial en el momento de aprobación de las presentes Normas, es decir, que en su caso la superficie del suelo a ceder para vialidad, obligada por la situación de las alineaciones de los planos de Normativa, contabilizará un aprovechamiento acumulable en la parcela neta calificada como industria urbana.

3. Baimendutako gehieneko garaiera 10,50 metrokoa izango da, baina tximiniekin eta nahitaezko aparatuekin gaindi daiteke ingurumena babestearen arloan xedatutakoa dela bide.

Gehieneko garaiera hori, salbuespenez, gainditu egin daiteke ekoizpena dela-eta garaiera gainditu beharra bidezkotzen duten industrien kasuan. Kasu horietan, garaierarik altuena duen lur-zatiko eraikina honela zenbatuko da: lur-zatiaren eremua bider eraikitako garaieraren eta oro har baimendutako 10,50 metroko garaieraren arteko zatiketaren emaitzako koefizientea.

4. Eraikuntzak lerrokadura nagusiari atxiki dakizkioke, eta gutxienez 5 m atzera eramango dira bigarren mailako lerrokadur-etatik. Atzera-eramanguneak 10 metrokoak izango dira erreka bazterrearekiko, libre geratzen dira eta lorategiak edo zolaketak jarri beharko dira. Galarazita dago materialak edo makinariak edo fabrikazio prozesuko hondakinak gordetzeko depositu moduan erabiltzea.

5. Hauek dira hiriko industria gisa kalifikatutako aldeetan erabilerak baimenduak:

- Industriako erabilera. Kategoría guztiak. 9. egoera.
- Biltegiko erabilera. Kategoría guztiak. 9. egoera.
- Bulegoko erabilera. Industriari dagokiona. 9. egoera.
- Etxebizitzako erabilera. A kategoría. Garajea.
- Aparkamenduko erabilera. 2.B. kategoría.

Industriakoa da aldeko erabilera nagusia, eta baimendutako gainerako erabilerak erabilera osagarriak dira.

6. Hiriko industri gisa kalifikaturiko lurzorua banezina den lur-zati osoa ukitzen du; lurzoru hori ezin bana daiteke hainbat industriatan eta ezin du jarduera aldatu: baimendutako jarduerari eutsiko dio edo titulartasuna aldatu besterik ez du egingo.

2.8.3. artikulua.—*Hiriko zerbitzuak (H.Z.)*

1. Hiriko zerbitzu gisa kalifikaturiko guneak gaur egunean zerbitzuetako jardueretarako dira, eta finkapen-indize handia dute.

2. Alde horiek Zabalarra inguruan daude; hiru eraikin ditu (Ipar Zabalarra, Aramotz eta Sasikoa), eta Santa Susana beste bat:

3. Ipar Zabalarra aldearen eraikigarritasun-koefizientea 0,75 m²/m²-koa izango da, eta ekarritako lur-zati gordinaren gaineko gehieneko atzematea %50ekoa.

Aramotz aldeko hiriko zerbitzuetako aprobetxamendua Aramotz 19. Burutzapenuneari dagokion fitxan agertzen da marraztuta eta zenbatuta.

4. Baimendutako gehieneko garaiera 8,50 metrokoa da, eta merkataritzako irudiko elementu bereziekin baizik ezin gaindi daiteke garaiera hori.

5. Sasikoa kaleko eraikina finkatuta dago, eta egon dagoen bolumena eta lerrokadurak dakartzan ordenantza bat dago eraikina aldatzen bada, baina ez da aldaketarik aurreikusten.

6. Hauexek dira hiriko zerbitzuetako aldeetan baimendutako erabilerak:

- Industria erabilera. 1. kategoría. 2, 3, 4 eta 5. egoerak.
- Eraikintzako ogibideetako erabilera. 1. kategoría. 2, 3, 4 eta 5. egoerak.
- Biltegi erabilera. Kategoría guztiak. 2, 3, 4, 5 eta 9. egoerak.
- Gizarte ekipamenduko erabilera. 3, 9, 11 eta 12. kategoriak. 2, 3, 4, 5 eta 9. egoerak.
- Bulego erabilera. Kategoría guztiak. 2, 3, 4, 5 eta 9. egoerak.
- Etxebizitzaren erabilera. 1. kategoría. Garajea.
- Aparkamendu erabilera. 2.B. kategoría
- Merkataritza erabilera. 1. kategoría.

Bulego eta biltegiko erabilera da erabilera nagusia, eta baimendutako gainerako erabilerak erabilera osagarriak izango dira.

3. La altura máxima permitida es de 10,50 metros, que podrá ser sobrepasada únicamente por las chimeneas y los dispositivos obligatorios en virtud de lo dispuesto en materia de Protección Ambiental.

Esta altura máxima podrá ser sobrepasada, excepcionalmente, por aquellas industrias que justifiquen su necesidad basada en necesidades productivas. En estos casos la superficie construida con mayor altura se contabilizará multiplicando dicha superficie por un coeficiente resultante de la división entre la altura realmente construida y la permitida de 10,50 metros con carácter general.

4. Las edificaciones podrán adosarse a la alineación principal, debiendo retranquearse un mínimo de 5 metros de las alineaciones secundarias. El retranqueo será de 10 metros al borde de cauces de río. Estos espacios de retranqueo quedarán libres y habrán de ser ajardinados o pavimentados, prohibiéndose su utilización como depósito de materiales, maquinaria o residuos del proceso de fabricación.

5. Los usos permitidos en las zonas calificadas de industria urbana son:

- Uso industria. Todas las categorías. Situación 9.
- Uso almacén. Todas las categorías. Situación 9.
- Uso oficina. Propia de la industria. Situación 9.
- Uso vivienda. Categoría A. Guarda.
- Uso aparcamiento. Categoría 2.B.

El uso predominante de la zona es el industrial, teniendo los restantes usos permitidos el carácter de usos complementarios.

6. El suelo calificado como industria urbana afecta a la totalidad de la parcela, que tiene la cualidad de indivisible, no pudiendo desdoblarse en varias industrias ni cambiar la actividad, ni efectuar una división horizontal, sino simplemente mantener la actividad autorizada o efectuar su cambio de titularidad.

Artículo 2.8.3.—*Terciario urbano (T.U.)*

1. Los espacios calificados como terciario urbano son suelos actualmente dedicados a actividades terciarias, con un elevado índice de consolidación.

2. Las zonas en cuestión se sitúan en las proximidades de Zabalarra, con tres edificios (Ipar Zabalarra, Aramotz y Sasikoa), y en Santa Susana, con otro.

3. El coeficiente de edificabilidad de la zona Ipar Zabalarra será de 0,75 m²/m² y la ocupación máxima del 50% sobre la parcela bruta aportada.

El aprovechamiento de terciario urbano en la zona de Aramotz viene grafiado y numerado en la ficha correspondiente a la Unidad de Ejecución número 19 Aramotz.

4. La altura máxima permitida es de 8,50 metros, que podrá ser sobrepasada únicamente por elementos singulares de imagen comercial.

5. El edificio de la calle Sasikoa se encuentra consolidado, disponiendo de una ordenanza que reproduzca las alineaciones y volumen existente, en el supuesto imprevisible de sustitución.

6. Los usos permitidos en las zonas de terciario urbano son:

- Uso de industria. Categoría 1. Situaciones 2, 3, 4 y 5.
- Uso de oficios de la construcción. Categoría 1. Situaciones 2, 3, 4 y 5.
- Uso de almacén. Todas las categorías. Situaciones 2, 3, 4, 5 y 9.
- Uso de equipamiento comunitario. Categorías 3, 9, 11 y 12. Situaciones 2, 3, 4, 5 y 9.
- Uso de oficinas. Todas las categorías. Situaciones 2, 3, 4, 5 y 9.
- Uso de vivienda. Categoría 1. Guarda.
- Uso de aparcamiento. Categoría 2.B.
- Uso de comercio. Categoría 1.

El uso predominante de la zona es el de oficinas y almacén, teniendo los restantes usos permitidos el carácter de usos complementarios.

IX. KAPITULUA

**HIRI LURZORUKO BESTE ALDE PRIBATU BATZUEN
ARAU ZEHATZAK****2.9.1. artikulua.—Alde Zahar Historikoa**

1. Arautegiko planoetan dago mugatuta Durangoko Alde Zahar Historikoa; honako hauek ixten dute esparru hori: Andra Mari, Uribarri, Kanpatorrosteta, Komentukalea kaleak, Balbino Garitaonandia plaza, Santanoste eta Mañaria erreka Andra Mariko zubiraino.

2. Esparru hori, inguruko alde batzuekin batera, Kultur Ondarearen kalifikazioa jaso zuen, Monumentu Multzoko kategoría: Durango hiriko arkeologia aldea. Horren babes araubidea irailaren 26ko 428/1995 Dekretuan finkatu zen.

Bestalde, urtarrilaren 14ko 4/1997 Dekretuak onetsi egiten du Kalifikaturiko Kultur Ondarearen adierazpena, Durangoko Alde Zaharren Monumentu Multzoa, eta horren babes araubidea finkatzen du.

3. Aipaturiko dekretuek finkatzen duten babes araubidea nahi-taez bete behar da Alde Zahar Historikoan egin beharreko jarduketetan.

4. Gainera, apirilaren 30eko 235/1996 Foru Dekretuak behin betiko onetsitako Alde Zahar Historikoa birgaitzeko plan berezia aplikatu behar da, baita hirigintzako arautegia 4/1997 Dekretuaren ondoriozko babes araubidearen zehaztapenetara egokitze ondorengo dokumentua ere.

5. Aurretik zeuden eraikuntzak bota ondorengo eraikuntza berrietan, aurreko eraikuntzako elementuak integratu beharko dira, baldin eta kultur ondarea zaintzeko erakundeen ustez artatzeko interesgarriak diren elementuak badira edo edertasun, antzintasun, interes arkitektoniko, historia edo bestelakoengatik interesgarriak diren elementuak badira.

2.9.2. artikulua.—Arrabala

1. Arautegiko planoetan A kalifikazioa duten aldeak dira, mehe-lin bidez adosatutako eraikuntzen hondarrei dagozkienak. Kaleko lerrokaduraren araberrako antolamendu mota dute, atzealde eraikigarri desberdina eta atzeko ortua.

2. Arrabalean nolabaiteko balioa duten aldeak Kurutziaga (zenbaki bakoitiak), Intxaurrendoko lehen tarteak, Pinondo, Ezkurdi eta San Agustín dira.

3. Arrabaleko lur-zati guztiak ia eraikita daude; beraz, arautegiko planoetan agertzen diren solairuen kopuruko eta atzealde eraikigarriko parametroak ordezkotzat gisa aplikatu behar dira babes mota bat bera ere ez duten eraikinen kasuan.

4. Antolamendu-mota Kalearteko eraikuntzaren antzekoa da; beraz, Titulu honetako III. kapituluaren zehaztapenak aplikatu behar dira, salbu eta horiekin bat ez datozen eta artikulua honetan beren beregi aipatzen direnak.

5. Haizu da egoitzako erabilera teitlatuko faldoen azpiko solairuan, bai beheengo solairuari lotuta, bai modu autonomoan. Etxebizitza autonomoaren kasuan, 50 m²-ko azalera erabilgarria izan beharko du, baita 1,80 metrotik gorako garaiera libre eta babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuetan buruzko ordenantzetako bizigaitasuneko gainerako gutxieneko baldintzak.

6. Galarazita dago egon dauden lur-zatia batzea, beren jatorrizko ezaugarrietako bati eusteko.

7. Ordezpenengatik sortzen diren eraikuntza berriek beren oinarritzko itxurari eutsi beharko diote, hala nola teitatuaren formari, baeiei, fatxadako materialei, balkoiei edo begiratokiei, etab, baina ez dira aplikatuko hegalkinen eta aparkalekuko plazen zuzkiduraren baldintza orokorrak.

8. Aurretik zeuden eraikuntzak bota ondorengo eraikuntza berrietan, aurreko eraikuntzako elementuak integratu beharko dira, baldin eta kultur ondarea zaintzeko erakundeen ustez artatzeko interesgarriak diren elementuak badira edo edertasun, antzintasun, interes arkitektoniko, historia edo bestelakoengatik interesgarriak diren elementuak badira.

CAPITULO IX

**NORMAS ESPECIFICAS DE OTRAS ZONAS PRIVADAS
DEL SUELO URBANO****Artículo 2.9.1.—Casco Histórico**

1. El Casco Histórico de Durango viene delimitado gráficamente en los planos de Normativa, y es un ámbito encerrado por las calles Andra Mari, Uribarri, Kanpatorrosteta, Komentukalea, plaza Balbino Garitaonandia, Santanoste y río Mañaria hasta el puente de Andra Mari.

2. Dicho ámbito fue calificado, junto con algunas zonas próximas, Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, la Zona Arqueológica de la Villa de Durango, fijando su régimen de protección en el Decreto 428/1995, de 26 de septiembre.

Por otro lado, el Decreto 4/1997, de 14 de enero, aprueba la Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental del Casco Histórico de Durango, y fija su régimen de protección.

3. El régimen de protección que fijan los decretos aludidos en el apartado anterior son de obligado cumplimiento para las actuaciones a desarrollar en el Casco Histórico.

4. Además, resulta de aplicación el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico aprobado definitivamente por la Orden Foral 235/1996, de 30 de abril, y el documento posterior de adecuación de su normativa urbanística a las prescripciones del régimen de protección derivado del mencionado Decreto 4/1997.

5. En las nuevas edificaciones, surgidas tras el derribo de edificaciones preexistentes, se deberán de integrar en la misma los elementos de la edificación anterior que por su belleza, antigüedad, interés arquitectónico, historia u otro motivo, a juicio de las instituciones encargadas de velar el patrimonio cultural, sea de interés su conservación.

Artículo 2.9.2.—Arrabal

1. Son las zonas grafiadas como A en los planos de Normativa, y corresponden a restos de construcciones adosadas entre sí con paredes medianeras, y con un tipo de ordenación por alineación de calle, fondo edificable desigual y huerto trasero.

2. Las zonas de arrabal que permanecen con un cierto valor son, Kurutziaga (números pares), el primer tramo de Intxaurrendoko, Pinondo, Ezkurdi y San Agustín.

3. Todas las parcelas de arrabal se encuentran prácticamente construidas, por lo que los parámetros de número de plantas y fondo edificable que figuran en los planos de normativa son aplicables como ordenanza de sustitución, en el caso de los edificios sin ningún tipo de protección.

4. El tipo de ordenación es similar a la edificación en manzana, por lo que son de aplicación las determinaciones del capítulo III del presente título, salvo las que expresamente se citan en el presente artículo contraviniendo aquéllas.

5. Se autoriza el uso residencial en la planta que surge bajo los faldones de la cubierta, ya sea vinculado a la planta inmediatamente inferior o de forma autónoma. En el supuesto de vivienda autónoma, deberá tener una superficie útil superior a 50 m², con una altura libre mayor que 1,80 metros y demás condiciones mínimas de habitabilidad de las Ordenanzas de Diseño de las Viviendas de Protección Oficial.

6. No se permite la agrupación de las parcelas existentes, con el fin de preservar una de sus principales señas de identidad.

7. Las nuevas edificaciones que surjan por sustitución deberán mantener los aspectos diferenciales básicos, como forma de la cubierta, ritmo macho-hueco, materiales de fachada, balcones o miradores, etc., sin que sean aplicables las condiciones generales de vuelos ni la dotación de plazas de aparcamiento.

8. En las nuevas edificaciones, surgidas tras el derribo de edificaciones preexistentes, se deberán de integrar en la misma los elementos de la edificación anterior que por su belleza, antigüedad, interés arquitectónico, historia u otro motivo, a juicio de las instituciones encargadas de velar el patrimonio cultural, sea de interés su conservación.

2.9.3. artikulua.—Ekipamendu pribatuak

1. Artikulu hau lur-zati propio eta bereiztuan kokatzen den lur-zatian dauden herri jabariko ekipamenduei buruzkoa da, gordetzeko moduko zuzkidurako erabilera eta guzti.

2. Ekipamendu pribatuen barruan, ondoko kategoriak bereizten dira, eta kategoria horiek honako lur-zatiak dituzte beren aprobetxamendu eta guzti:

Hezkuntzako Ekipamendua (H.E.)

- 1) Jesuiten ikastetxea. Kurutziaga, 1. 1,50 m²/m².
- 2) Nevers ikastetxea. Bruno Mauricio Zabala, 1,50 m²/m².
- 3) Maristen ikastetxea. J.A. Abasolo. Dagoena.
- 4) Ikastola Kurutziaga, 1,50 m²/m².
- 5) San Francisco ikastetxea Intxaurrondo, 1,50 m²/m².
- 6) Ikastola Ibaizabal, 1,50 m²/m².

Equipamiento Religioso (E.R.)

- 1) Basílica Andra Mari. Dagoena.
- 2) Santa Ana eliza. Dagoena.
- 3) San Fausto eliza. Dagoena.
- 4) Tabirako San Pedro eliza. Dagoena.
- 5) San Roke ermita. Aurretik dagoena
- 6) Jesusen Zerbitzarien komentua, 1,50 m²/m².
- 7) Karmeldar Oinutsen komentua, 1,50 m²/m².
- 8) Santa Susana monasterioa, 1,50 m²/m².

Ostalaritzako ekipamendua (E.H.)

- 1) Kurutziaga hotela, 0,6 m²/m².
- 2) Gran Hotel Durango. Dagoena.
- 3) Kili-Kolo elkarte. Dagoena.
- 4) Ibaizabal antzinako hilegia. Dagoena.

Gizarte zerbitzuetako ekipamendua

- 1) Salestarrak. Galtzareta, 1,50 m²/m².
- 2) Intxaurrondo, 0,30 m²/m².

Kirol ekipamendua

- 1) Torreneña gimnasioa, 0,80 m²/m².
- 2) Miangolarra etxea.
3. Gehieneko garaiera, solairuen gehieneko kopurua eta gehieneko eraikigarritasuna (m²/m²) lotuko zaizkio ekipamendu izendapenari.

4. Finkapen-maila dela-eta, hirigintzako parametroak berrikuntza, ordezkapen edo altxaketa obretan aplikatzeko zuzeneko lizentzia erabiliko da. Obrek edo ekipamenduek nolabaiteko zailtasunak dituztenean, lerroakadurak ezarri edo/eta bolumen eraikigarriak antolatuko dituen xehetasun azaterlana egiteko eska daiteke.

5. Ekipamenduko erabilera nagusiaz gain, haizu dira elkar-turiko erabilera osagarriak, oro har ekipamenduko beste erabilera bateko kategoriak, baina egoitzakoa izan daiteke egoitzako ekipamenduan edo tailerrak industriako ekipamenduan.

X. KAPITULUA

LURZORU URBANIZAGARRIKO ARAU ZEHATZAK**2.10.1. artikulua.—Lurzoru urbanizagarriko erabilera orokorrak**

1. Aurreko arau subsidiarioak garatzeko onetsitako plan partzialaren sektoreak aintzat hartu barik, II. berrikuspenak erabileraren orokorrean arabera sailkatzen du lurzoru urbanizagarria.

- Egoitzako sektoreak.
- Industriako sektorea.

2. Hauexek dira erabilera nagusi moduan egoitzakoa duten sailkapen berriko sektoreak:

- Faustegoiena egoitzako sektorea (PP-1).
- Eguzkitzagoiena egoitzako sektorea (PP-2).

3. Industriako erabilera orokorreko sektore berria sailkatu da, Eguzkitza III, eta indarrean jarraitzen du aurreko arau subsidiarioak garatzeko behin betiko onetsitako Eguzkitza II Industriako Plan Partzialak.

Artículo 2.9.3.—Equipamientos privados

1. El presente artículo se refiere a los equipamientos de dominio privado que se asientan sobre parcela propia y diferenciada, con un uso dotacional que conviene preservar.

2. Dentro de los equipamientos privados se distinguen las siguientes categorías, que a su vez comprenden las siguientes parcelas con su aprovechamiento:

Equipamiento educativo (E.E.)

- 1) Colegio Jesuitas. Kurutziaga, 1: 1,50 m²/m².
- 2) Colegio Nevers. Bruno Mauricio Zabala: 1,50 m²/m².
- 3) Colegio Maristas. J. A. Abasolo: Existente.
- 4) Ikastola Kurutziaga: 1,50 m²/m².
- 5) Colegio San Francisco. Intxaurrondo: 1,50 m²/m².
- 6) Ikastola Ibaizabal: 1,50 m²/m².

Equipamiento religioso (E.R.)

- 1) Basílica Andra Mari: Existente.
- 2) Iglesia Santa Ana: Existente.
- 3) Iglesia San Fausto: Existente.
- 4) Iglesia San Pedro de Tabira: Existente.
- 5) Ermita San Roke: Existente
- 6) Convento Siervas de Jesús: 1,50 m²/m².
- 7) Convento Carmelitas Descalzas: 1,50 m²/m².
- 8) Monasterio Santa Susana: 1,50 m²/m².

Equipamiento hostelero (E.H.)

- 1) Hotel Kurutziaga: 0,6 m²/m².
- 2) Gran Hotel Durango: Existente.
- 3) Sociedad Kili-Kolo: Existente.
- 4) Antiguo Matadero Ibaizabal: Existente.

Equipamiento servicios sociales

- 1) Salesas. Galtzareta: 1,50 m²/m².
- 2) Intxaurrondo: 0,30 m²/m².

Equipamiento deportivo

- 1) Gimnasio Torreneña: 0,80 m²/m².
- 2) Casa Miangolarra.

3. A la denominación del equipamiento se le asocia en los planos de Normativa la altura máxima (m) o el número máximo de plantas (P) y la edificabilidad máxima (m²/m²).

4. Dado su grado de consolidación, la aplicación de los parámetros urbanísticos en obras de reforma, sustitución o levante, se realizará por aplicación de licencia directa. Cuando las obras o el equipamiento revistan cierta complejidad, podrá requerirse la redacción de un Estudio de Detalle que fije las alineaciones y/u ordene los volúmenes edificables.

5. Además del uso predominante del equipamiento se autorizan los usos complementarios asociados, generalmente otras categorías de uso equipamental, aunque puede ser residencial en el E.R. o talleres en el E.E.

CAPITULO X

NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANIZABLE**Artículo 2.10.1.—Usos globales del suelo urbanizable**

1. Con independencia de los sectores con Plan Parcial aprobado en desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, la II Revisión clasifica el suelo urbanizable por usos globales:

- Sectores residenciales.
- Sector industrial.

2. Los sectores de nueva clasificación con uso predominante residencial son:

- Sector residencial Faustegoiena (PP-1).
- Sector residencial Eguzkitzagoiena (PP-2).

3. De uso global industrial se clasifica un nuevo sector que se denomina Eguzkitza III, manteniéndose en vigor el Plan Parcial Industrial Eguzkitza II aprobado definitivamente en desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores.

2.10.2. artikulua.—Faustegoiena egoitzako sektorea garatzeko arau zehatzak

Faustegoiena sektoreak 63.782 m²-ko azalera gordina du; itxura irregularrekoa da San Fausto auzuneko hiri lurzoru finkatuaren eta Montorretaren artean. Ekialdean Abadiño Fausteko biribilgunea eta Montorretako (ONA) biribilgunearen lotuneko bideko sistema orokorrekin egiten du muga.

Sektorea eraikitzeko eta urbanizatzeko, plan partziala idatzi, tramitatu eta onetsi beharko da. Hala eta guztiz ere, baldin eta bideen sistema orokorra plan partziala kudeatu baino lehen burutzen bada, tokiko sistema osagarriak ukitutako lurra aurretiazko lagapenaren edo desjabetzapenaren bidez eskuratuko dira. Titularrek eraikuntzako eskubideei eutsiko diete lehen kasuan, eta bigarreanean, lurzoruko udal ondarrera pasatuko dira.

1. Erabileraren baldintzak

Sektoreko erabilera orokorra egoitza da, etxebizitza kolektiboko kategorian. Landuko den plan partzialean zehaztuko dira erabilera xehekiak egoitzako hiriko lurzorian baimendutako erabileren arabera. Hala ere, sektorearen kokapena dela-eta, erabilera nagusiaren osagarri gisa diseinatuko dira merkataritza eta zerbitzuetako erabileraren kopuruak eta moduak.

2. Aprobetxamendu baldintzak

Sektoreko gehieneko eraikigarritasuna azalera gordinetik 0,90 m²/m²-koa da; 0,70 m²/m² egoitzako erabilerari dagokio eta 0,20 m² zerbitzuei, eta gutxienez 0,15 m²/m² salbuesitako eraikinetan. Gehieneko dentsitatea 70 etxeb./ha-koa da, eta gehieneko garaiera ez da sestra gaineko zazpi solairukoa baino altuagoa izango.

Sotoko solairuetan, plan partzialak baimendutako instalazioez eta erabileraz gain, ibilgailuen aparkalekuak kokatuko dira, San Fausto auzuneari zuzkidura emateko, 2 plaza proiektuko etxebizitza bakoitzeko. Lur-zati bakoitzeko ordenantzek eskatu beharreko garajeko plaza kopurua finkatu beharko dute aipatutako helburua lortzeko. Hala ere, kopuru hori orokorrean bete beharko da sektorean eta ez lur-zatiz lur-zati ezinbestean.

Plan partzialak kategoria libreko edo babes ofizialeko kategoriako etxebizitza kolektiboko erabileraren eta proiektuko baimendutako erabileraren arteko haztapan erlatiboko koefizienteak ezarriko ditu.

3. Antolamenduaren baldintzak

Plan partzialak bermatu egingo du sektorea egon dagoen eta proiektuan agertzen den udal bide-sarean integratuko dela, gehienbat ekialdeko mugatik sektorea inguratzen duen sistema orokorrarekiko lotunea. Bidegorriko taxuketa biderapena emateko da, eta egokitu ahal izango da antolamendu orokorraren arabera, baina kanpoko taxuketako ertzak bermatzen badira.

Bideen sistema orokorraren babes-zerrenda bat ezarriko da, proiektuko etxebizitzetan ibilgailuen zirkulazioak eragingo duen zarata gutxitzeko. Gehieneko eraikuntza-lerroa 10 metrora kokatuko da Fauste eta Montorreta kaleetako biribilguneak lotzen dituen galtzada nagusiaren kanpoko ertzetik.

Plan partzialak zerbitzuetako erabileraren kokapena definituko du, merkataritzako beheko solairuetan zein ahal dela eraikinetan bertan; erabilerok bideen sistema orokorretik hurbilen dagoen lurzerrendan kokatuko dira.

Plan partzialak arautegi honetako 1.5.40. artikuluan bildu diren argiztapen, aireztapen eta etxebizitzaren ikuspegi zehatzen baldintza egokiak bermatuko ditu; eraikuntzen arteko gutxieneko tartek ezarriko ditu eta, hala denean, zintarrietarainoko eta lurzoru urbanizaezinerainoko tartekak.

4. Kudeaketaren baldintzak

Sektorearen kudeaketak berekin dakar elkarturiko sistema orokorreko kudeaketa; sistema horiek planoetan mugatuko dira eta ez dute eraikuntzako aprobetxamendurik sortzen. Hala ere, sistema horiek ukitutako lurren jabeek eta alde aurretik lurra bide sistemara laga zuten jabeek beren eskubideak erabiliko dituzte sektorean.

Faustegoiena sektoreari eraikigarritasunik ez duen banaketa alde bat atxiki zaio. Bide-sistema orokorra da, eta ekialdetik 7.753 m²-ko eremu batekin egiten du muga.

Artículo 2.10.2.—Normas específicas para el desarrollo del sector residencial Faustegoiena

El sector denominado Faustegoiena tiene una superficie bruta de 63.782 m², forma irregular entre el suelo urbano consolidado del barrio San Fausto y los suelos de Montorreta. Limita por el este con el sistema general viario de conexión de la rotonda de Fauste en Abadiño con la rotonda de Montorreta-Ona.

Para la edificación y urbanización del sector será preceptiva la redacción, tramitación y aprobación del oportuno Plan Parcial. No obstante, si la ejecución del sistema general viario se produjera en el tiempo con anterioridad a la gestión del Plan Parcial, los terrenos afectados por el sistema local complementario se obtendrán por cesión anticipada o por expropiación, conservando los titulares los derechos edificatorios en el primer caso, y pasando a formar parte del patrimonio municipal de suelo en el segundo.

1. Condiciones de uso

El uso global del sector es el residencial en su categoría de vivienda colectiva. Los usos pormenorizados se concretarán en el plan parcial que se desarrolle, en consonancia con los usos permitidos en el suelo urbano residencial. No obstante, dada su situación, el uso comercial y terciario se diseñará en cuantía y forma complementaria al objetivo residencial predominante.

2. Condiciones de aprovechamiento

La edificabilidad máxima del sector es de 0,90 m²/m² de superficie bruta del sector, correspondiendo 0,70 m²/m² al uso residencial y 0,20 m² a usos terciarios como mínimo 0,15 m²/m² en edificios exentos. La densidad máxima es de 70 viv./ha y la altura máxima no excederá de siete plantas sobre la rasante.

En las plantas de sótano, además de las instalaciones y otros usos servidores que autorice el Plan Parcial, con el fin de dotar al barrio San Fausto se situarán los aparcamientos de vehículos a razón de dos plazas por vivienda proyectada, debiendo las ordenanzas de cada parcela fijar el número de plazas de garaje exigible, con la finalidad antedicha. No obstante, el número anterior deberá ser cumplido de forma global en el sector y no necesariamente parcela a parcela.

El Plan Parcial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de vivienda colectiva en sus categorías libre o de protección oficial y demás usos permitidos y proyectados.

3. Condiciones de ordenación

El Plan Parcial deberá garantizar la integración del sector en la red viaria municipal, existente y proyectada, fundamentalmente la conexión con el sistema general que le bordea por el límite este. El trazado grafiado para el bidegorri tiene carácter indicativo, pudiendo acomodarse en función de la ordenación general, siempre que se garantice la entrega en los bordes con el trazado exterior.

Se establecerá una franja de protección del sistema general viario al objeto de minimizar los efectos de ruido de la circulación de vehículos sobre las viviendas proyectadas. La línea de edificación máxima se situará a 18 metros de la arista exterior de la calzada principal que conecta las rotondas de Fauste y Montorreta.

El Plan Parcial definirá la ubicación de los usos terciarios, bien sea en los bajos comerciales o preferente en edificios propios, que se localizarán en la franja más próxima al sistema general viario.

El Plan Parcial deberá garantizar las adecuadas condiciones de iluminación, ventilación y vistas específicas de las viviendas, recogidas en el artículo 1.5.40 de la presente normativa estableciendo las distancias mínimas entre edificaciones, y en su caso, las separaciones a linderos y al suelo no urbanizable.

4. Condiciones de gestión

La gestión del sector lleva incorporada la de los sistemas generales asociados y que se delimitan gráficamente y que no generan aprovechamiento edificatorio. No obstante, los propietarios de suelo afectado por dichos sistemas generales y los que cedieron adelantadamente el suelo para sistema viario, ejercerán sus derechos en el sector.

El sector Faustegoiena tiene adscrito a su área de reparto el sistema general viario que lo limita por el este con una superficie de 7.753 m², no generadora de edificabilidad.

Jarduketa sistema behin betiko finkatuko da plan partzialean, baina ahal dela lankidetzatza sistema aukeratuko da, salbu eta fidagarritasun osoz bermatzen bada jabeek nahikoa partaidetzatza izango dutela lankidetzatza sistemaren bidez sektorea burutzeko.

Burutzapenu-nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefiziente (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
63.782	0,90	57.404	70	446	290	156

El sistema de actuación se fijará definitivamente en el Plan Parcial, si bien se elegirá preferentemente el Sistema de Cooperación, salvo que se garantice con total fiabilidad la participación de los propietarios en cuantía suficiente como para ejecutar el sector por el Sistema de Compensación.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
63.782	0,90	57.404	70	446	290	156

2.10.3. artikulua.—Eguzkitzagoiena sektorea garatzeko arau zehatzak

Eguzkitzagoiena izeneko sektoreak, guztira, 209.818 m²-ko azalera gordina du, Santikurutzeko herri bidea barne.

Lur hori Eguzkitzako bidearen gainean dago, Santikurutzeko bideak ere mugatuta; hegoalderako goranzko magalean dago eta aranaren ikuspegi ederra ematen du.

Sektorearen helburua kalitateko handiko familiako etxebizitza bakartua hartzea da lur-zati zabaletan; berdeguneak eraikitakoari eta urbanizatutakoari gailenduko zaie. Aurreikusitako etxebizitza mota dela-eta, ez dira babes ofizialeko etxebizitzak proiektatu.

1. Erabileraren baldintzak

Sektoreko erabilera orokorra oso dentsitate txikiko egoitzako erabilera da; beraz, familiako etxebizitza bakartuko erabilera xehekatua baizik ez dira haizu, etxebizitza bat edo bi gehenez lur-zatiko.

Plan partzialean, unitate gisa hartutako industriako erabileraren (beren topologiarekin) eta balio handiagoak edo txikiagoak dituzten eta baimenduta dauden gainerako erabileren arteko haztaren erlatiboko koefizienteak ezarriko dira, kokapenaren inguruabar zehatzetan eta emaitzako eraikuntzako tipologiaren arabera.

Aparkalekuko bi plaza gutxienez proiektatuko dira etxebizitza bakoitzeko, baina plan partzialean zuzkidura handiagoa ezar daiteke.

2. Aprobetxamenduaren baldintzak

Sektorearen eraikigarritasun gordinen koefiziente 0,12 m²/m²-koa da. Gehieneko dentsitatea 5 etxebizitzakoa da hektareako, eta sestra gaineko solairuko kopurua biko. Solairu kopuruaren zenbaketari buruz ezarriko diren irizpideak arautegi honetan xedatutakoari lotuko zaizkio, zehazki VI. kapitulu 1. tituluko 2. atalean azaldutako kontzeptuei.

Familia bateko edo biko etxebizitzako erabileren arteko haztaren erlatiboko koefizienteak ezarriko dira plan partzialean, bi etxebizitza mota horien proiektua egiten bada.

3. Antolamenduaren baldintzak

Plan partzialean Eguzkitza bidearekiko lotuneak eta auto eta oinezkoen bide sistema ezarriko dira (paraleloak edo autonomoak); hala, 68/2000 Dekretuaren arauak beteko dira, bereziki 3. artikulua.

Gune libreetako tokiko sistemarako lagapenak aranaren gaineko begiratoki gisa kokatuko dira sektorearen gorengo tokian; gutxienez eskatu beharreko erreserben %50 izango dira, kontzeptu horretarako Plangintzako Araudiaren Eranskinaren arabera. Era berean, babeserako zuhaitz-lerro bat jarriko da sektorearen mugaren eta Eguzkitzako bide konpoduaren artean.

Berdegune biak oinezkoen bidez lotuko dira hirigunearen eta natur gunearen arteko bidea erraztuta, eta gainera sektoreko berdegunea eta Santikurutzeko bidearen bestaldean dagoen basoko parke publikoa lotuko dira.

Bide hori bitan banatu beharko da autoen eta oinezkoen bidean, baina barruko bidea bi trafikoko horietarako diseinatu daiteke bidearen funtzionaltasuna dela eta.

Antolamenduaren ondoriozko guztizko azalera pribatua ez da izango sektorearen azalera gordinaren %70 baino handiagoa.

Artículo 2.10.3.—Normas específicas para el desarrollo del sector Eguzkitzagoiena

El sector denominado Eguzkitzagoiena tiene una superficie bruta, incluyendo el camino público a Santikurutz, de 209.818 m².

Este suelo se sitúa topográficamente sobre el camino de Eguzkitza y limitado también por el camino a Santikurutz, en ladera ascendente hacia el sur y con excelentes vistas sobre el valle.

La finalidad del sector es acoger vivienda familiar aislada, de mucha calidad, sobre amplia parcela en la que domine el verde sobre lo construido y urbanizado. Dada la tipología prevista no se proyectan en este sector viviendas de protección oficial.

1. Condiciones de uso

El uso global del sector es residencial de muy baja densidad autorizándose por lo tanto como usos pormenorizados exclusivamente de vivienda familiar aislada, con una o dos viviendas por parcela como máximo.

El Plan Parcial regulará así mismo los usos complementarios o servidores del uso propio, y establecerá, en su caso, los coeficientes de ponderación relativa entre la tipología característica de vivienda unifamiliar aislada, tomado como unidad, y los restantes usos permitidos, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de su situación y tipología.

Por cada vivienda se proyectará un mínimo de dos plazas de aparcamiento, pudiendo el Plan Parcial incrementar dicha dotación.

2. Condiciones de aprovechamiento

El coeficiente de edificabilidad bruta del sector es de 0,12 m²/m². La densidad máxima es de 5 viviendas por hectárea y el número de plantas sobre la rasante de dos. Los criterios de cómputo de número de plantas que se establezcan, en su caso, se ajustarán a lo dispuesto en esta Normativa, en concreto a los conceptos expresados en la sección 2.ª, capítulo VI, título I.

El Plan Parcial establecerá los coeficientes de ponderación relativa entre el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar, en el supuesto de proyectar ambas tipologías.

3. Condiciones de ordenación

El Plan Parcial establecerá las conexiones con el camino de Eguzkitza y un sistema viario y peatonal, paralelos o autónomos, de forma que se cumplan las normas derivadas del Decreto 68/2000, en particular el artículo 3.

Las cesiones para el sistema local de espacios libres se localizarán en la parte más alta del sector a modo de mirador sobre el valle, en una cuantía mínima del 50% de las reservas exigibles a tenor del anexo del Reglamento de Planeamiento por este concepto. Igualmente se dispondrá una franja arbolada de protección en el límite del sector con el camino rectificado de Eguzkitza.

Ambas zonas verdes se verán conectadas peatonalmente facilitando el tránsito de lo urbano al espacio natural, y entre la zona verde del sector y el parque forestal público situado al otro lado del camino a Santikurutz.

Este camino deberá desdoblarse en canal rodado y peatonal, pero el viario interno podrá ser diseñado de forma promiscua para ambos tráfico, dada la funcionalidad del mismo.

La superficie total privada resultante de la ordenación no podrá exceder del 70% de la superficie bruta del sector.

4. Kudeaketaren baldintzak

Sektorearen xedea eta jabetzaren egitura direla-eta, plan partzialak ezarri beharreko jarduketa sistema konpentsaziokoa izango da ahal dela.

Eguzkitzagoiena banaketa aldea da.

Burutzapenu- nearen azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Etxebizitzak			
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai- azalera	Dentsitatea (etxeb./ha)	Kopurua, guztira	BOEen kopurua	Libreak, guztira
209.818	0,12	25.178	5	105	—	105

4. Condiciones de gestión

Dado el objeto del sector, así como la estructura de la propiedad, el sistema de actuación a fijar por el Plan Parcial será preferentemente el de Compensación.

El sector Eguzkitzagoiena constituye un Area de Reparto.

Superficie unidad (m ²)	Edificabilidad		Viviendas			
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Densidad (viv./ha)	Número total	Número VPO	Número libres
209.818	0,12	25.178	5	105	—	105

2.10.4. artikulua.—Eguzkitza II industrialdea garatzeko arau zehatzak

Eguzkitza II sektoreko plan partziala tramitatu eta behin betiko onetsi zen otsailaren 21eko 97/1995 Foru Aginduaren bidez. Haren hirigintzako arautegia B.A.O.n argitaratu zen 1995eko abenduaren 7ko 233. alean.

Ondoren plan partzialaren unean uneko aldaketa egin zen 7. Bidean, eta behin betiko onetsi zen abenduaren 4ko 695/2000 Foru Aginduaren bidez.

Dokumentu horrek plan partzialaren arautegiko fitxari eta indarraldiari eusten die; dokumentu honen dokumentazio grafikoarekin bat etorritz, hauxe da:

Artículo 2.10.4.—Normas específicas para el desarrollo del sector industrial Eguzkitza II

El Plan Parcial Eguzkitza II fue tramitado y aprobado definitivamente mediante Orden Foral 97/1995, de 21 de febrero. Su normativa urbanística fue publicada en el «B.O.B.» número 233, del 7 de diciembre de 1995.

Con posterioridad, fue objeto de una modificación puntual del Plan Parcial en el eje viario número 7, que a su vez fue aprobada definitivamente mediante Orden Foral 695/2000, de 4 de diciembre.

Dicho documento mantiene su vigencia y la ficha normativa del Plan Parcial, en consonancia con la documentación gráfica del presente documento, es el siguiente:

Lur-zatiak	Erabilera eta jabaria	Azalerak			
		Lur-zatia, guztira (Stp)	Eraikuntza bakoitzak atze- man dezakeen azalera (Sto)	Azalera eraikigarria, guztira	Aukerakoa
I.	Pribatua	22.612,00	16.931,00	25.396,00	5.681,00
II.	Pribatua	19.291,00	14.340,43	21.511,00	4.950,57
III.	Pribatua	19.936,00	15.371,57	23.057,00	4.564,43
IV.	Pribatua	15.906,00	11.147,00	16.720,00	4.759,00
V.	Pribatua	23.442,00	17.257,00	25.885,00	6.185,00
VI.	Pribatua	23.888,00	15.930,00	23.895,00	7.958,00
VII.	Pribatua	22.600,00	3.217,00	4.825,00	19.383,00
VIII.	Pribatua	14.850,00	10.524,00	15.786,00	4.326,00
IX.	Pribatua	10.385,00	5.290,00	7.935,00	5.095,00
Pribatua, guztira .		172.910,00	110.008,00	165.010,00	62.902,00
Gizarteko Merkatari- tzakoa	Publikoa	11.899,25	1.200,00	3.600,00	10.699,25
Publikoa, guztira		11.899,25	1.200,00	3.600,00	10.699,25
Guztira		184.809,25	111.208,00	168.610,00	73.601,25

Parcelas	Uso y dominio	Superficies			
		Total parcela (Stp)	Total ocupable por edificación (Sto)	Construible total	Libre
I	Privado	22.612,00	16.931,00	25.396,00	5.681,00
II	Privado	19.291,00	14.340,43	21.511,00	4.950,57
III	Privado	19.936,00	15.371,57	23.057,00	4.564,43
IV	Privado	15.906,00	11.147,00	16.720,00	4.759,00
V	Privado	23.442,00	17.257,00	25.885,00	6.185,00
VI	Privado	23.888,00	15.930,00	23.895,00	7.958,00
VII	Privado	22.600,00	3.217,00	4.825,00	19.383,00
VIII	Privado	14.850,00	10.524,00	15.786,00	4.326,00
IX	Privado	10.385,00	5.290,00	7.935,00	5.095,00
Total privado		172.910,00	110.008,00	165.010,00	62.902,00
Comer- cial- Social	Público	11.899,25	1.200,00	3.600,00	10.699,25
Total público		11.899,25	1.200,00	3.600,00	10.699,25
Total		184.809,25	111.208,00	168.610,00	73.601,25

Burutzapenu- ren azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Azalerak II	
	Koefizientea (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Lur-zati pribatua	Gehienezko okupazioa
335.748	0,50	168.610	184.809	111.208

Superficie Unidad (m ²)	Edificabilidad		Superficies II	
	Coefficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Parcela privada	Ocupación máxima
335.748	0,50	168.610	184.809	111.208

2.10.5. artikulua.—Eguzkitza III industrialdea garatzeko arau zehatzak

Eguzkitza III izeneko industriako sektoreak 130.767 m²-ko azalera gordina du, kaleak eta herri bideak barne.

Eguzkitzako magalean dago, Eguzkitza II sektorearen hegomendebaldean; mugak: Durangoko kanpoko ingurabidea, Eguzkitza II sektorea, landagunea hegoaldetik eta zati batean mendebaldetik eta Eguzkitzagoiena mendebaldetik.

Artículo 2.10.5.—Normas específicas para el desarrollo del sector industrial Eguzkitza III

El sector industrial denominado Eguzkitza III tiene una superficie bruta, incluyendo calles y caminos de carácter público, de 130.767 m².

Situado en la ladera de Eguzkitza, al sudoeste del sector Eguzkitza II y linda con el cinturón exterior de Durango, el sector Eguzkitza II, zona rural por sur y parcialmente oeste, y con el sector Eguzkitzagoiena al oeste.

1. Erabileraren baldintzak

Erabilera orokorra industriakoa da, eta baimendutako erabilera xehekatuak sektorea garatuko duen plan partzialean finkatuko dira.

Plan partzialean, unitate gisa hartutako industriako erabilera- (beren topologiarekin) eta balio handiagoak edo txikiagoak dituzten baimendutako gainerako erabileren arteko haztapen erlatiboko koefizienteak ezarriko dira, kokapenaren inguruabar zehatzen eta emaitzako eraikuntzako tipologiaren arabera.

2. Aprobetxamenduaren baldintzak

Sektorearen eraikigarritasun gordina azalera gordinoko 0,45 m²/m²-koa da.

Sektorearen emaitzako lur-zati eraikigarrien multzoa, hau da, gehieneko lurzoru pribatizagaia, ez da sektorearen azaleraren %60etik gorakoa izango.

Sektorearen guztiko azalerari buruzko gehieneko atzematea %35ekoa izango da.

Eraikuntzaren gehieneko garaiera 10,50 metrokoa da, eta garaiera hori gainaldean jarriko diren instalazio bereziekin bakarrik gainditu daiteke.

3. Antolamenduko baldintzak

Sektorearen antolamendua lurraren topografia nagusiari ego- kitu beharko zaio; berau arautzeko, bide sarearen, berdegune- ko ezponden edo behar bezala taxututako hormen bidez elkarrekin ondo lotuko diren bankadak egingo dira.

Plan partzialean ezarriko den bide-diseinuak trafiko astunaren zirkulazio egokia eta maniobrak bermatu beharko ditu; horretarako, kamioien biraketa baldintza egokietan egiteko nahikoa leku emango zaio bideari. Zehazkiago, eta biderapena emateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Norabide bikoitzeko zirkulazio bideetan, fatxadako lerroa eta bideko ardatzaren artean 13 metroko tartea egongo da.

— Norabide bakarreko bideetan aurreko tartea 11 metrokoa izango da.

— Galtzadaren zabalera ez da 7 metrokoa baino txikiagoa izango, eta biraketa-erradioak ez dira 11 metrokoak baino txikiagoak izango.

— Zaku-hondoetan, 12 metroko gutxieneko birakea-erradioa izango du biribilguneak.

Sektorearen antolamenduak hauek ebatzi beharko ditu:

— Ekipamenduko eta berdeguneeko lagapenak sektoreko iparraldean biltzea; hala, multzo integratua osatuko dute antzinako Erretxu eta Eguzkitza I eta II sektoreekin eta Egoitzako RS-5 Santikurutz sektorearekin.

— Proposaturiko bidearen garapena eta beste bide sarearekin uztartzea.

Plan partzialean eraikuntzen arteko gutxieneko distantzia eta zintarri, kale eta lurzoru urbanizaezinetarainoko tartea ezarri beharko dira.

4. Kudeaketaren baldintzak

Sektorearen plan partzialean jarduteko sistema definituko da, ahal dela desjabetzapeneko sistema, salbu eta jabe pribatuek lan- kidetza sistema egiteko zentzuzko epeak dituen jarduketa eta ges- tio programa planteatzen badituzte.

Eguzkitza III Sektorea banaketa aldea da.

Burutzapene- ren azalera (m ²)	Eraikigarritasuna		Azalerak II	
	Koefiziente (m ² /m ²)	Sabai-azalera	Lur-zati pribatua	Gehienezko okupazioa
130.767	0,45	58.845	78.460	47.076

1. Condiciones de uso

El uso global es industrial y los usos pormenorizados permi- tidos se fijarán en el Plan Parcial que desarrolle el sector.

El Plan Parcial establecerá los coeficientes de ponderación rela- tiva entre el uso de industria con su tipología característica, tomado como unidad, y los restantes usos permitidos, a los que correspon- derán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas de situación y tipología edificatoria resultante.

2. Condiciones de aprovechamiento

La edificabilidad bruta del sector es de 0,45 m²/m² de super- ficie bruta.

El conjunto de parcelas edificables resultantes del sector, es decir el máximo suelo privatizable, no superará el 60% de la super- ficie del sector.

La ocupación máxima referida a la superficie total del sector será del 35%.

La altura máxima de la edificación es de 10,50 metros, pudiendo ser superada solamente por las instalaciones especiales que se sitúen en cubierta.

3. Condiciones de ordenación

La ordenación del sector debe adaptarse a la topografía domi- nante del terreno, regularizándola mediante la creación de bancadas, conectadas entre sí mediante la red viaria, taludes de zona verde, o muros convenientemente trazados.

El diseño viario que establezca el Plan Parcial deberá garan- tizar la correcta circulación y maniobrabilidad del tráfico pesado, para lo cual se dotará a la vialidad de las dimensiones suficientes que posibiliten el giro de los camiones en las condiciones adecuadas. En concreto y a título orientativo se deberán cumplir las siguien- tes condiciones:

— En vías de circulación en doble sentido, la línea de fachada se separará 13 metros del eje del vial.

— En vías de un solo sentido la anterior separación será de 11 metros.

— La anchura de calzada no será inferior a 7 metros y los radios de giro no serán inferiores a 11 metros.

— En fondos de saco, la rotonda tendrá un radio de giro mínimo de 12 metros.

La ordenación del sector deberá resolver:

— La concentración de las cesiones de equipamiento y zonas verdes en la parte norte del sector, de tal modo que cons- tituyan un conjunto integrado con las de los antiguos sectores Erretxu y Eguzkitza I y II, así como el sector residencial RS-5 Santikurutz.

— El desarrollo del canal viario propuesto y su integración con la vialidad.

El Plan Parcial deberá establecer la distancia mínima entre edi- ficaciones y las separaciones mínimas a lindero, calle y al suelo no urbanizable.

4. Condiciones de gestión

El Plan Parcial del sector definirá el Sistema de Actuación, pre- ferentemente Expropiación, salvo que los propietarios privados plan- teen un programa de actuación y gestión con plazos razonables para acudir al Sistema de Cooperación.

El sector Eguzkitza III constituye un Area de Reparto.

Superficie Unidad (m ²)	Edificabilidad		Superficies II	
	Coeficiente (m ² /m ²)	Superficie techo	Parcela privada	Ocupación máxima
130.767	0,45	58.845	78.460	47.076

XI. KAPITULUA

**LURZORU URBANIZAEZINA DUTEN EREMUETAKO
ARAU ZEHATZAK**

1. ATALA

LURZORU URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAUBIDE OROKORRA**2.11.1. artikulua.—Lurzoru urbanizaezineko erabilera orokorrak**

1. Lurzoru urbanizaezinaren lurrak, sailkapen orokorraren ondorioetarako, Sistema Orokorretako eremu eta arloetan banatzen dira.

2. Ingurunea antolatzeke zehaztutako kategoriak oinarritzat hartuta ezarri dira lurzoru urbanizaezineko alde pribatuak, lurralde antolamenduko jarraibideen arabera.

3. Lurzoru urbanizaezineko alde pribatuak ondoko hauek dira:

- Urkiolako Natur Parkeko aldea.
- Paisaiaren babeserako aldea.
- Basogintzako ekoizpen aldea.
- Nekazaritza nahiz abeltzaintza aldea eta landazabala.
- Erabilera zehaztu gabe duten aldeak.
- Azaleko Uren Babeserako Zonaldea.

4. Lurzoru ez urbanizagarrian kokaturiko titulartasun publiko mendiak, Baso Parkea bezala kalifikatu eta 2.11.22 artikulua zehaztapenek arautzen dituzte.

5. Espazio askeen sistema orokorraren osagarri diren titulartasun publikoko aldeak, 4 planoan daude mugatuak eta San Rokeburu, Artabilla-Santikurutz, Neberondo, Landaederra deitzen dira. Alde hauek horretara daude kalifikatuak, kokapena, irisgarritasuna eta ekipamendua kontuan izanik, bertan, degradatzeko arriskurik gabe, jolas jarduera hedakor bat egin daitekeelako.

6. Durangon ez dago Eusko Legebiltzarraren Landa-guneei buruzko 5/1998 Legearen ezaugarriak dituen alderik.

7. Aurreko ataletan agertzen diren alde zehaztapen grafikoa lurzoru urbanizaezineko kalifikazioari buruzko 0.4. planoan agertzen da 1/10.000 eskalan.

2.11.2. artikulua.—Xedapen orokorra, lizentziak eta baimena

1. Lurzoru urbanizaezinari buruzko araubidea Eusko Legebiltzarraren 5/1998 Legearen «Lurzoru urbanizaezina» izeneko 1. artikuluan ezarritakoa izango da.

2. Lurzoru urbanizaezineko eremuetan eraikuntza jarduerak egiteko eta lurzorua erabiltzeko lizentziak emateko, Bizkaiko Foru Aldundiaren organo eskudunaren baimena behar da aurretik, Lurzoruari buruzko 1976ko Legearen 85. artikuluko 1. zenbakiko bigarren arauan bildutako eraikinak eta instalazioak egin nahi direnean, betiere kasuan kasuko eremuko erabilera baimenduetan sartzen badira.

3. Abelurreko eta baso erabileretarako eta herrilanak burutu eta haien mantenimendu eta zerbitzua egiteko erabilerarako eraikinen eraikuntza-lizentziak Udalak emango ditu zuzenean, aurreko zenbakiko aurretiko baimenik gabe ere.

4. Sistema orokorretarako diren alde hirigintzako araubidea horien kalifikazio orokorrari lotuta dago. Titulu honen I. kapituluaren ezarri da, baita lurzoru urbanizaezineko aldeena ere.

2.11.3. artikulua.—Komunikabideetako sistema orokorren babesa lurzoru urbanizaezinean

1. Garraio eta komunikabideetako sistema orokorrekin muga egiten duten lurzoru urbanizaezinetan Bizkaiko Errepideei buruzko Foru Arauaren 1. ataleko III. kapituluaren ezarritako mugak aplikatuko dira.

2. Sistema Orokortzat sailkatutako udal bideekin mugakide diren lurzoru urbanizaezineko eremuetan, oin berriko eraikinek, gutxienez, 14,5 metroko tartea utzi behar dute bidearen ardatzekiko. Sis-

CAPITULO XI

**NORMAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS PRIVADAS
DEL SUELO NO URBANIZABLE**SECCIÓN 1.^a**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 2.11.1.—Usos globales del suelo no urbanizable**

1. Los terrenos del suelo no urbanizable se dividen, por efecto de la calificación global, en zonas privadas y zonas destinadas a sistemas generales.

2. Las zonas privadas del suelo no urbanizable se establecen en base a las distintas categorías definidas para la ordenación del medio físico en las Directrices de Ordenación Territorial.

3. Las zonas privadas de suelo no urbanizable protegido son las siguientes:

- Zona del Parque Natural de Urkiola.
- Zona de protección paisajística.
- Zona de producción forestal.
- Zona agroganadera y campiña.
- Zona sin vocación de uso definido.
- Zona de protección de aguas superficiales.

4. Los montes de titularidad pública ubicados en suelo no urbanizable se califican como parque forestal y se rigen por las determinaciones del artículo 2.11.22.

5. Las áreas de titularidad pública que integran el sistema general de espacios libres, figuran delimitaciones en el plano 4, y se denominan San Rokeburu, Artabilla-Santikurutz, Neberondo, Landaederra. Estas zonas se califican así por ser susceptibles de una actividad de recreo extensivo, sin riesgo de degradación, en razón a su ubicación, accesibilidad y equipamiento.

6. En el término de Durango no existe ninguna zona que reúna las características de Núcleo Rural de la Ley 5/1998 del Parlamento Vasco.

7. La zonificación indicada en los números anteriores se define gráficamente en el plano 0.4 de «Calificación del suelo no urbanizable» a escala 1/10.000.

Artículo 2.11.2.—Disposiciones generales, licencias y autorización

1. Régimen del suelo no urbanizable es el establecido en el artículo 1 titulado «Suelo no urbanizable» de la Ley 5/1998 del Parlamento Vasco.

2. La concesión de licencias para realizar actos de construcción y uso del suelo en las zonas del suelo no urbanizable estará sujeta a la previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, de acuerdo con lo establecido en la regla segunda del número 1 del artículo 85 de la Ley del Suelo de 1976, y se encuentren incluidas dentro de los usos permitidos en la zona de que se trate.

3. La concesión de licencias para realizar construcciones destinadas al uso agropecuario, al uso forestal y a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, se realizará directamente por el Ayuntamiento, sin necesidad de la autorización previa del artículo anterior.

4. El régimen urbanístico de las zonas destinadas a sistemas generales es el derivado de su calificación global, que se establece en el capítulo I de este título, incluso para aquellas que se sitúen en suelo no urbanizable.

Artículo 2.11.3.—Protección de los sistemas generales de comunicación viaria en suelo no urbanizable

1. En las zonas de suelo no urbanizable limítrofes con el sistema general de transporte y comunicaciones, son de aplicación las limitaciones establecidas por la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia, en su sección 1 del capítulo III.

2. En las zonas de suelo no urbanizable, limítrofes con caminos municipales calificados como sistema general, las edificaciones de nueva planta deberán separarse un mínimo de 14,5

tema Orokorrean sailkatzen ez diren udal bideei dagokienean, ares-tian aipatu den tartea 8,5 metrora arte murriztuko da.

3. Hala eta guztiz ere, aurreko zenbakiko mugapenak ez dituzte ukitzen lurzoru urbanizaezineko eremueta dauden eraikinetan egin litezkeen eraikuntza-jarduketak. Jarduketa horiek ezin izango dute inongo elementurik sortu bidetik orain dauden elementuak baino hurbilago dagoenik.

2.11.4. artikulua.—Lurzoru urbanizaezinetako eraikinak zerbitzuez hornitzea

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikin eta instalazioak egiteko lizentzien eskatzaileek eraikin eta instalazio berriei, beren kargura eta dituzten ezaugarrien arabera, ur hornidura, hondakinak araztu eta isurtzeko baliabideak eta argindarra jarri beharko diete.

2. Horretarako, lizentzia eskatzeko unean, aipatu zerbitzuak jartzeko proiektua aurkeztu beharko dute, bai eta kondukzio berriak egiteko ukitutako lur-zati guztietako jabeen, halakorik badago, adostasun txostena ere.

3. Hondakin uren arazketa eta isurketa NTE-ISD Arau Teknologikoan ezarritako sistemetako baten bidez egin beharko dira, prozesu anaerobioaren ondoren hondakin uretarako behar diren iragazkiekin, eta isurketak ondoko finkak ezertan kaltetu gabe, salbu eta udalaren saneamendu sareekiko lotunea egin behar bada; halakorik behar izanez gero haien kontura izanen da. Udal kolektoretik 150 m baino txikiagoko tartera jartzen badira, kolektorearekin lotuta egongo dira nahitaez.

2.11.5. artikulua.—Lurzoru urbanizaezineko lur-zatien itxiera

1. Eraikuntzako lur-zati hartzaileen itxierak tradiziozko harlanduzko hormen bidez egin daitezke, eta koroaketako gehieneko garaiera metro batekoa izango da gehienez. Ezin erabil daitezke hormigoizko aurrefabrikatuak.

Harresiak 1,8 metroraino garaiera izan dezake zurezko hesien, zutoinen eta arantzarik gabeko brdin harizko hesien eta bakarrik landarezko hesien edo aurrekoekin konbinatuta.

2. Aurreko zenbakian agertzen diren fabrikako itxieren eta horien aurrealdera ematen duten bideetako ardatzaren artean gutxienez 4,5 metroko tartea egon behar du.

3. Eraikinik izango ez duten lur-zatietan, gehienez ere 1,6 metroko hesiak baimenduko dira, betiere arantzarik gabeko burdin harizko hesiak edo zutoin hutsak edo zutoinak landarezko itxierekin batera jarrit.

4. Egon dauden bideen aurrealdean egiten diren itxieren eta bideko ardatzaren artean gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko da, itxiera horiek nekazaritza eta abeltzaintzarako egiten badira, eta itxierok horregatik egiten badira, bideko ardatzerainoko tartea gutxienez 4,5 metrokoa izango da.

2.11.6. artikulua.—Lur-zati hartzaileek autoen sarbideen inguruan bete beharreko baldintzak

Lurzoru urbanizaezineko lur-zati batean eraikin berri baten eraikuntza-baimena emateko, lur-zatiak ibilgailuen zirkulazioa hartzeko gauza den galtzadadun bide baten bazterrean egon behar du, testu bategin honen hasierako onespina eman aurretik zegoen horretan. Beraz, lur-zatiak bidearekin mugakide izan behar du eta bidea aurrealdean eduki behar du. Sarbide zuzena eduki behar du edo bestela hori burutzeko aukera, aipatu bidea babesten eta gordezten duen erakundeak emandako sarbide baimenaren arabera.

2.11.7. artikulua.—Lurzoru urbanizaezinko eraikunen baldintzak estetikaren aldetik

1. Oinplano berriko eraikinak lurzoru urbanizaezinean egingo dira, natur inguruari ondo egokituko zaizkio eta euskal herrietako arkitekturaren berezko elementuak eta taxuera klasikoak izango dituzte.

2. Teilatu inklinatuak egingo dira, ehuneko 20 eta 40 bitarteko maldekin. Hartara, teila kurbo gorrixka edo mistoa erabiliko da teilatuan jartzeko.

metros del eje del camino; cuando se trate de caminos municipales no calificados como sistema general la distancia indicada anteriormente queda reducida a 8,5 metros.

3. En cualquier caso las limitaciones del número anterior no afecta a las intervenciones constructivas posibles de realizar en las edificaciones existentes en las diversas zonas del suelo no urbanizable, las cuales no podrán, en ningún caso, crear ningún elemento edificado más próximo al camino que los existentes.

Artículo 2.11.4.—Dotación de servicios a las edificaciones en el suelo no urbanizable

1. Los solicitantes de licencias para realizar edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, deberán dotar a su costa a las nuevas edificaciones e instalaciones de suministro de agua, depuración y vertido de residuales y energía eléctrica adecuadas a sus características.

2. Al efecto, en el momento de solicitar licencia, presentarán el proyecto de dotación de los servicios indicados, así como la conformidad de todos los propietarios de las fincas afectadas, en su caso, por las nuevas conducciones.

3. La depuración y vertido de las aguas residuales se realizará por alguno de los sistemas establecidos en la Norma Tecnológica NTE-ISD, con la dotación de filtros de las aguas residuales tras el proceso anaerobio, y sin afectar el vertido a los predios colindantes, salvo que puedan realizar la conexión con las redes municipales de saneamiento, que efectuarán a su costa. Cuando se sitúen a menos de 150 metros de un colector municipal, deberán conectar obligatoriamente con él.

Artículo 2.11.5.—Cierre de parcelas en suelo no urbanizable

1. Los cierres de las parcelas receptoras de edificación se podrán realizar a base de muros tradicionales de mampostería de piedra natural con una altura de coronación máxima de 1 metro. No se permite la utilización de prefabricados de hormigón.

El muro de piedra podrá complementarse hasta 1,80 metros, mediante vallas de madera, estacas y alambrada sin espinos, así como cierres vegetales solos o combinados con los anteriores.

2. Los cierres de fábrica indicados en el apartado anterior deberán de separarse un mínimo de 4,5 metros del eje de los caminos de dominio público al que den frente.

3. En las parcelas que no sean receptoras de edificaciones, sólo se permitirán cierres de hasta 1,6 metros de altura a base de alambradas sin espinos y estacas solas o combinadas con cierres vivos vegetales.

4. Los cierres que se realicen en los frentes de los caminos existentes y cuya ejecución se origine por motivos de explotación agropecuaria se separarán un mínimo de 3 metros del eje del camino; en el caso que de que la motivación del cierre no venga fundada en lo indicado anteriormente la separación del eje deberá ser de 4,5 metros como mínimo.

Artículo 2.11.6.—Condiciones de acceso rodado a cumplir por las parcelas receptoras

En suelo no urbanizable para que en una parcela pueda autorizarse la construcción de un nuevo edificio, deberá estar situada al borde de una vía o camino con calzada capaz de albergar circulación de vehículos, existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, es decir, deberá colindar dando frente a dicha vía y poseer acceso directo o posibilitarse su ejecución, en función del permiso de acceso emitido por el organismo bajo cuya custodia se encuentre la vía de referencia.

Artículo 2.11.7.—Condiciones estéticas de las edificaciones en suelo no urbanizable

1. Las edificaciones de nueva planta a realizar en el suelo no urbanizable, deberán ser respetuosas con el medio natural en el que se implanten, y utilizar los elementos arquitectónicos propios de la arquitectura rural vasca.

2. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendientes entre el 20 y el 40 por ciento, utilizando la teja curva o mixta como material de cubrición en tonos rojos.

3. Fatxadetako material nagusiak fabrikako obra zarpeatua edo iztukatua eta harri naturaleko harlandua eta harlangaitza izango dira. Zura ere onartzen da, Euskal Herriko herri arkitekturako eskualdeen eta piezakatzeen arabera; zura bakarrik edo caravista motako adreiluarekin erabil daiteke, baina neurrian.

4. Debekatuta dago aurreko zenbakian sartu ez diren materialak erabiltzea, fatxadako zuloetako zurgintzako mihiztadurak burutzeko ez bada. Kasu horretan material plastikoak eta aluminioa onartuko dira, fatxadetako obra jantzien tonuaren arabera koloreetan akabatuak.

5. Eraikinetako oineko konposizioan eta altxaeran, kontuan hartuko dira herri arkitekturaren konposizio arauak, arkitektura klasikotik eratorriak. Konposizio horretako arazoak forma geometriko soilen bidez konponduko dira, sarrera-ateara askorik gabe, simetriaren legeak modu egokian erabiliz.

6. Hiriguneetako etxebizitzaren arkitekturari dagozkion elementu arkitektonikoak baztertuak dira fatxadako konposizioan: pertsiana tolesgarriak, balkoi jarriak profil hutsak dituzten burdinkiekin eta atal kristaldunekin, eta abar.

7. Gainaldeetako konposizioa eraikinetako oinaren konposizioarekin egokiak diren bi, hiru edo lau isurialdeekin gauzatuko da, erraz ezagutzeko moduko bolumenak eta itxura errazak erabiliz.

8. Fabrikako jantzien akabera iztukoaren materialak berezkoak dituen kolore argiekin egingo da, edo fabrika zarpeatuaren gainean lehen mailako kanpoko pinturak aplikatuz.

2.11.8. artikulua.—Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzei aplikatu beharreko araubidea

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntza guztietan arloko edozein legeriak eragindako ukipenak eta mugak ahal dela aplikatzeari kalterik egin barik, birgaitzeko lanak —artapeneko edo finkapeneko lanak—, berrikuntza lanak eta handitze lanak egin daitezke baldin eta eraikitako azaleraren %5 baino gehiagoko azalera-gehikuntza ez badakarte eta zerbitzu eta instalazioen zuzkidurak emateko eta berritzeko beharrak eraginda badaude, hori guztia aldeko parametroak betetzeari edo ez kalterik egin barik. Parametro horiek oinberriko eraikuntza lanetan baino ez dira aplikatuko, salbu eta edozein kasutan bete beharko diren tarteei eta garaierari buruzko parametroak.

2. Lurzoru urbanizaezinean dauden eta familia bateko edo biko etxebizitzetarako diren baserrietan eraikitako azaleraren %20raino handitzeko eta berreraikuntzako lanak egin daitezke, aurreko zenbakiko lanez gain, baina handitze lan horiek gehieneko garaiera eta zintarrietaraino tartea errespetatu behar dituzte. Berreraikuntza lana (eraikuntza handitu zein ez) lur-zati hartzailean berean egin beharko da, eta eraikuntzaren inguratzaila pixka bat alda daiteke bide, errepide edo erreketarainoko tarte handiagoak lortzeko.

3. Aurreko zenbakian agertzen diren obrak egin ahal izango dira eraikinen osaketa formalari eutsita, bereziki teilatuen eta fatxaden osaketari, betiere eskualdeko arkitekturako parametroei eta egon dagoen estaldurako material motari eutsita.

4. Handitze obren ondorioz ezin egin daiteke eraikinak dauden aldean ezarritako gehieneko garaierak eta solairu kopuruak gainditzen dituen eraikuntzarik.

5. Kokapena aldatzea dakarren berreraikuntza lanak egiten direnean, egon dagoen eraikina bota beharko da aurretik edo berria egitearekin batera.

2.11.9. artikulua.—Komunikabideetako sistema orokorrak ukitutako eraikuntzei aplikatu beharreko araubidea

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak Bizkaiko Errepideei buruzko Foru Arauaren «Eraikuntza-lerroa» izeneko 35. artikuluan agertzen diren mugei lotuta daude, betiere eraikuntza-lerroak ukituta badaude edo, hala denean, foru errepideen zortasun-aldeko kanpoko mugak ukituta daudenean.

3. El material de las fachadas deberá ser mayoritariamente obra de fábrica raseada o estucada, y sillería o mampostería de piedra natural. Se admite también la madera de acuerdo con las escuadrías y despieces propios de la arquitectura popular del país, sola o combinada con ladrillo caravista en utilización no masiva.

4. Se prohíbe la utilización de materiales no incluidos en el número anterior, salvo para la construcción de los ensamblajes de las carpinterías de huecos de fachada, en cuyo caso se admitirán los materiales plásticos y el aluminio con acabados de color entonados con los paños de obra de las fachadas.

5. En la composición en planta y en alzado de las edificaciones, se tendrán en cuenta las reglas compositivas de la arquitectura popular derivadas de la arquitectura clásica, debiendo solucionarse dicha composición con formas geométricas sencillas, sin profusión de entrantes y salientes y cuerpos añadidos, utilizando de manera adecuada las reglas de la simetría.

6. Se evitará utilizar en la composición de la fachada elementos arquitectónicos propios de la arquitectura de las viviendas de las zonas urbanas, como persianas enrollables, balcones corridos con herreras de perfiles huecos y paños acristalados, etc.

7. La composición de las cubiertas se realizará con dos, tres y cuatro faldones adecuados a la composición en planta de los edificios, de manera que se generen volúmenes fácilmente reconocibles y de formas sencillas.

8. El acabado de los paños de fábrica se realizará con colores claros del propio material del estuco, o con pinturas de exterior de primera calidad sobre la fábrica raseada.

Artículo 2.11.8.—Régimen aplicable a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable

1. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las afecciones y limitaciones originadas por cualquier legislación sectorial en todas las edificaciones situadas en suelo no urbanizable, se podrán realizar intervenciones constructivas de rehabilitación ya sean de conservación o consolidación, reforma y ampliación de forma que no originen un incremento de su superficie superior al 5% de superficie construida, y que estén motivadas por necesidades de modernización y dotación de servicios e instalaciones, todo ello sin perjuicio del cumplimiento o no de los parámetros de la zona en que se sitúen, los cuales son de aplicación únicamente en las intervenciones constructivas de nueva planta, con excepción de los parámetros de separaciones y alturas que serán de obligado cumplimiento en cualquier caso.

2. Los caseríos existentes en el suelo no urbanizable que estén destinados a viviendas uni o bifamiliar, además de las intervenciones del apartado anterior, se autorizan la reedificación y ampliación hasta un 20% de su superficie construida siempre que dichas ampliaciones no supongan incumplimiento de la altura máxima y la separación a linderos. La reedificación, con o sin ampliación, deberá ser realizada en la misma parcela receptora, pudiendo variarse ligeramente la envolvente de la edificación en orden a lograr mayores separaciones a caminos, carreteras o cursos de agua.

3. Las obras indicadas en el número anterior, se podrán realizar manteniendo la configuración formal del edificio, en especial la composición de cubiertas y fachada, utilizando el tratamiento de sus paramentos propios de la arquitectura vernácula y manteniendo el tipo de material de cobertura preexistente.

4. Las obras de ampliación no podrán originar edificaciones que superen las alturas y el número de plantas máximas establecidas en la zona en la que se ubique.

5. Cuando se produzca una intervención de reedificación que suponga cambio de ubicación, se precisará la demolición del edificio existente, con carácter previo o simultáneo.

Artículo 2.11.9.—Régimen aplicable a las edificaciones existentes, afectadas por el sistema general de comunicaciones

1. Las edificaciones existentes en los terrenos del suelo no urbanizable, que estén afectadas por las limitaciones de la línea de edificación, o en su caso del límite exterior de la zona de servidumbre de las carreteras forales, están sujetas a las limitaciones indicadas en el artículo 35 «Línea de edificación» de la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia.

2. Kasu horretan, eraikuntzak eraistea edo desjabetzea aurreikusten ez denean arau subsidiario hauek indarrean izango diren epean, obra hauek egin daitezke: higiezinaren higieenea, apain-garritasuna eta artapena eskatzen dituztenak, finkapen obra parzialak, berrikuntza eta zaharberrikuntzako obrak.

3. Obra horiek egiteko, Bizkaiko Foru Aldundiko organo eskudunaren baimena behar da, eta desjabetzapen-balioa igoarazten badute, baimena eman ahal izango da beren beregi uko egiten bazaio higiezinaren balio-gehikuntzari errepidea egiteko lurrak desjabetzen badira, aipaturiko Foru Arauaren 35. artikuluaaren arabera.

4. Dauden eraikinetan, baldin eta lurzoru urbanizaezineko eremuetan badaude eta udalaren bideetako eraikuntza lerroak ukituta badaude, eremu horretako gainerako eraikinetarako baimendu diren eraikuntza-jarduketak guztiak egin ahal izango dira, salbu eta azalera horizontaleko zabalkuntzak, dagoen eraikina baino bidetik hurbilago egiten badira.

2.11.10. artikulua.—*Baserriaren definizioa*

1. Honakoa hartzen da baserritzat arautegi honen ondorio-etarako: erabilera nagusia egoitzakoa duen edozein eraikin, familia bat edo bi hartzeko modukoa, eta nekazaritza, abeltzaintza edo basoko zerbitzuak ematen dituena.

2. Honakoen bidez egiten da baserriaren eraikuntza: zama-hormak eta zurezko egitura, harrizko itxierak, eta aurrealde zarpeatua eta kareaz jantzia, baita teilak kurboa ereteilaturako.

3. Baserriak 75 urte izan behar ditu gutxienez arau subsidiario hauek onestean diren unean.

4. Hauxe da Durango udalerriko lurzoru urbanizaezinean dauden baserrien zerrenda, aldean edo auzuneen arabera:

— Eguzkitza auzoa:

- Eguzkitza barri, 6
- Txaleta, 8
- Garabilla, 10
- Telleria, 12
- Arrokoa, 14
- Eguzkitza, 15
- Santikurutx, 16
- Eguzkitza Erdikoa, 17

— Momotxo auzoa:

- Momotxo Bekoa, 2
- Momotxo Goikoa, 3
- Momotxo Etxebarria, 4

— Larrinagatxu auzoa:

- Arlaban, 1
- Saizabal, 2
- Bekoetxe, 3
- Larrinaga Erdikoa, 4
- Goikomendi, 7

— Santa Luzia auzoa:

- Dukebaso, 1
- Bekoetxe, 2
- Santa Luzia Etxebarria, 3
- San Luzia, 4
- Aranzadui, 6

2. ATALA

LURZORU URBANIZAEZINEKO ZATIKETAREN ARAUBIDEA

2.11.11. artikulua.—*Lurzoru urbanizaezineko lur-zati hartzaile eta osagarriak*

1. Aldean baimendutako erabilera ahalbidetuko duen eraikuntza egiteko, beharrezkoa izango da lur eremu bat izatea, «Eraikuntzari esleitutako azalera» deritzona definituriko gune jakin batzuetan. Azalera hori lur-zati bakarren eman daiteke jarraipenik izan barik, edo bestela esparru jakin baten barruan kokatutako hainbat lur-zatitan; hala, nahi den eraikuntza hartzeko beharrezko azalera osatuko da lur-zati guztien artean.

2. En este caso, cuando no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de vigencia de estas Normas Subsidiarias, se podrán autorizar obras de reparación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, obras parciales de consolidación y reforma, así como de restauración.

3. Las obras indicadas precisarán la autorización del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, y en el caso de que aumenten su valor expropiatorio, se podrán autorizar las obras con la renuncia expresa al incremento de valor del inmueble en caso de expropiación para la ejecución de un proyecto de la carretera, a tenor del artículo 35 de la Norma Foral citada.

4. En las edificaciones existentes, situadas en suelo no urbanizable y afectadas por la línea de edificación de los caminos municipales, se podrán realizar todas las intervenciones constructivas permitidas por la calificación global de los edificios situados en su zona, salvo ampliaciones en superficie horizontal que originan elementos constructivos que se aproximen al camino más que el edificio existente.

Artículo 2.11.10.—*Definición de caserío*

1. Se entiende por caserío, a los efectos de la presente Normativa, cualquier edificio de uso predominante residencial, con capacidad de albergue de una o dos familias, con estancias o servicios de finalidad agrícola, ganadera o forestal.

2. Constructivamente el caserío se forma con estructura de muros de carga y esqueleto de madera, cerramientos de piedra vista o zarpeada y encalada, y teja curva como material de cubrición.

3. El caserío debe tener una antigüedad mínima de 75 años, a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.

4. La relación de caseríos existentes en el suelo no urbanizable del municipio de Durango, por zonas o barrios, es la siguiente:

— Eguzkitza auzoa:

- Eguzkitza-barri número 6
- Tzaleta número 8
- Garabilla número 10
- Telleria número 12
- Arrokoa número 14
- Eguzkitza número 15
- Santikurutx número 16
- Eguzkitza Erdikoa número 17

— Momotxo auzoa:

- Momotxo Bekoa número 2
- Momotxo Goikoa número 3
- Momotxo Etxebarria número 4

— Larrinagatxu auzoa:

- Arlaban número 1
- Saizabal número 2
- Bekoetxe número 3
- Larrinaga Erdikoa número 4
- Goikomendi número 7

— Santa Lucia auzoa:

- Dukebaso número 1
- Bekoetxe número 2
- Santa Luzia Etxebarria número 3
- San Lucia número 4
- Aranzadui número 6

SECCIÓN 2.^a

RÉGIMEN DE LA PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.11.11.—*Parcelas receptoras y complementarias en suelo no urbanizable*

1. A fin de realizar una edificación que permita la implantación de un uso autorizado para la zona, será preciso poseer una superficie de terreno, denominada «Superficie asignada a edificación» dentro de unos límites espaciales definidos. Dicha superficie se podrá aportar en una sola parcela sin solución de continuidad, o en varias situadas en el interior de un cierto ámbito espacial, de forma que totalicen entre todas la superficie precisa para acoger la edificación que se pretende.

2. Hainbat lur-zati erabiltzen bada «eraikuntzari esleitutako azalera» osatzearen ondorioetarako, bi eratako lur-zatiak egongo dira: lur-zati hartzailea, eraikuntza hartzen duena, eta lur-zati osagarria, beharrezko gutzitako azalera osatzen duena.

3. Behar den «eraikinari esleitutako azalera» osatzeko lur-zati bakarria erabiltzen bada ere, lur-zati hartzailea esango zaio.

2.11.12. artikulua.—Lurzoru urbanizaezineko lur-zatien itxitura

1. Lurzoru urbanizaezinean oin berriko eraikin edo instalazioa eraikitze behar den «eraikinari esleitutako gutxieneko azalera» lortzeko, elkarren mugakide ez diren lur-zati batzuk jarri behar direnean, bai lur-zati hartzaileak, bai lur-zati osagarriek, «lur-zati multzoa» esaten dena osatuko dute.

2. Lur-zati multzoa osorik, eta ondorioz bera osatzen duten lur-zati guztiak, haietan dauden obra, eraikin, instalazio eta landaketak barne, finka bakarrari atxikiko zaizkio, izaera zatiezinez. Horretarako, erregistroko baldintza bezala ezarriko da ezin dela osotasun horretako lur-zati, eraikin edo instalaziorik saldu edo desjabetu.

3. Baldintza hori lizentzia eman aurretik jarriko da eta bazter bateko ohar bezala nabarmenduko da Jabetzaren Erregistroan sartzeko orduan eta oin berriko aitortpena egiterakoan, lur-zati multzoa osatzen duten lur-zati edo/eta jabetza titulu guzti-guztietan.

2.11.13. artikulua.—Lur-zatiak biltzea eta bereiztea arautegi honen ondorioetarako

1. Arautegi honi dagokionez, lur-zati bakar eta berri bat sortzen denean, lurzoru urbanizagarriko lur-zati multzotzat hartuko da, erregistro zenbaki bakar eta berriarekin, erregistro titulu bakarrean elkarren mugakide diren beste lur-zati beregain baten edo askoren tituluak bilduz.

2. Lur-zatia bereiztea esango zaio, arautegi honi dagokionez, erregistro titulu bakarria zatitu eta bi edo lur-zati gehiagoko bi edo titulu gehiago sortzeko erregistroko eragiketari.

3. Lurzoru urbanizaezineko lur-zati bat banatzea edo zatitzea ez da baliozkoa izango 7.500 m²-tik beherako lur-zatietak ateratzen badira, landa-gunean daudenak izan ezik, edo hala denean, nekazaritzako administrazioak landaketak egiteko ezar dezakeen gutxieneko azalera hori 7.500 m²-tik gorakoa bada, salbu eta honako kasu hauetako bat gertatzen denean:

a) Banaketaren edo zatiketaren emaitzako zatiak alboko finkekin batzen badira aldi berean, halako moldez non emaitzako lur-zati guztiek gainditu egingo baitute nekazaritzako legeriak landaketak egiteko ezarritako gutxieneko azalera, betiere 7.500 m²-tik gorakoa gutxienez.

b) Landa errentamenduen legeria berezian ezarritako jabetza izateko eskubidea erabiltzearen ondoriozkoa bada.

c) Nahitaezko desjabetzapenagatik gertatzen bada edo emaitzako zati bat edo batzuk hiriko lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian sartzeagatik.

4. Lurzoru urbanizaezineko lur-zatien biltze edo bereizte guztiek, udalaren lizentzia behar dute aurretik, eta lizentzia emateko arautegi honetako baldintza guztiak bete beharko dira.

2.11.14. artikulua.—Lurzoru urbanizaezineko eraikuntza edo instalazioekiko lur-zatien bereizketa

Lurzoru urbanizaezinean kasu baten baino ezin egin daiteke lur-zatiketa eraikuntza edo instalazio bat edo batzuk dituen lur-zatian: lur-zatiaren azalera dela-eta bertan kokatutako eraikina hartzeko beste azalera duenean atxikera aurreko atalean ezarritakoa betetzen duenean.

2. Cuando se utilicen varias parcelas a efectos de completar la «superficie asignada a edificación» existirán dos tipos de parcela, la parcela receptora, aquella sobre la que se sitúa la edificación, y las parcelas complementarias que completan la superficie total precisa.

3. En el caso de que se utilice una única parcela para alcanzar la «superficie asignada a la edificación» requerida, recibirá igualmente la denominación de parcela receptora.

Artículo 2.11.12.—Conjunto de parcelas en suelo no urbanizable

1. Cuando en suelo no urbanizable sea preciso aportar varias parcelas no colindantes a fin de alcanzar la «superficie mínima de suelo asignada a edificación» para posibilitar la construcción de una edificación o instalación de nueva planta, las parcelas, tanto la receptora como la o las complementarias, constituirán lo que se denomina «conjunto de parcelas».

2. El conjunto de parcelas ha de estar asignado todo él y en consecuencia todas sus parcelas componentes, incluidas sus obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones a una única finca, con carácter indivisible, estableciéndose, al efecto, el condicionado registral de que no puede venderse o enajenarse con independencia del todo ninguna parcela, edificación o instalación.

3. Tal condición se impondrá en la concesión de licencia y deberá hacerse notar tal carácter en una anotación marginal a introducir en el Registro de la Propiedad, en el momento de efectuar la declaración de obra nueva, en todas y cada una de las parcelas y/o títulos de propiedad que constituyan el conjunto de parcelas.

Artículo 2.11.13.—Agrupación y segregación de parcelas a efecto de esta normativa

1. Se considera agrupación de parcelas, a efectos de esta normativa, aquella operación registral por la que se constituye una única y nueva parcela por unión en un solo título registral de otro u otros constitutivos de parcelas independientes y colindantes entre sí.

2. Se considera segregación de parcela, a efectos de esta Normativa, aquella operación registral que origina dos o más parcelas, por división de un único título registral, en dos o más títulos constitutivos de nuevas parcelas.

3. La división o segregación de una parcela situada en suelo no urbanizable, a excepción de las situadas en un núcleo rural, no será válida cuando dé lugar a parcelas inferiores a 7.500 m², o en su caso a la unidad mínima de cultivo que pueda fijarse por la Administración agraria si ésta fuese superior a la superficie indicada, salvo que se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Si como consecuencia de la división o segregación se produce simultáneamente una agrupación de las fracciones resultantes con las fincas colindantes de forma que todas las parcelas resultantes alcancen una superficie superior a la establecida como unidad mínima de cultivo por la legislación agraria y siempre, como mínimo, superior a 7.500 m².

b) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamiento rústicos.

c) Si se produce por causa de expropiación forzosa o por inclusión de una o varias de las fracciones resultantes en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

4. Toda agrupación o segregación de parcelas en suelo no urbanizable deberá estar sujeta a previa licencia municipal, debiéndose cumplir las condiciones de la presente Normativa para conceder la licencia.

Artículo 2.11.14.—Segregación de parcelas con edificios o instalaciones en suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable sólo se permitirá efectuar una segregación de una parcela sobre la que se sitúen una o varias edificaciones o instalaciones, cuando por la dimensión de su superficie tenga capacidad suficiente para permitir la superficie construida del edificio ubicado en ella y además cumpla con lo establecido en el artículo anterior.

3. ATALA

LURZORU URBANIZAEZINEKO ALDEEN KALIFIKAZIO
OROKORRASECCIÓN 3.^aCALIFICACIÓN GLOBAL EN LAS DIVERSAS ZONAS
DEL SUELO NO URBANIZABLE**2.11.15. artikulua.—Urkiolako natur parkeko aldeak**

Urkiolako natur parkeko lurretako aldeak dira, natur parkea sortzeko abenduaren 29an emandako 295/1989 Dekretuaren arabera. Lur horien esparrua antolatze dokumentua Urkiolako natur baldibideen Antolamendu Plana deritzona da; beraz, bertan araututakoak aldatu ezin daitezkeen zehaztapenak dira.

2.11.16. artikulua.—Eraikinik hartzekoak ez diren aldeak

1. Fundifes fundizioaren eta Tabirako kiroleko lurren arteko aldeak dira; balio estrategikoa du eta edozein eraikin berri ez jartzeari eutsi behar zaio.

2. Egon dauden eraikinak ordenantzatik kanpo daude, eta ezin jar daiteke instalazio berririk, ez egon dauden instalazioak legez-tatu, ezta handitzerik ere.

3. Ezin eman daiteke baimenik oin-berriko instalaziorik edo eraikuntzarik egiteko.

2.11.17. artikulua.—Paisaia babesteko aldeak

1. Lurzoru urbanizaezineko kalifikazio planoan Babespeko Paisaiei dagozkien alde gisa agertzen direnak dira; izan ere, hirigunetik hurbilen dagoen berdegunerik handienak dira.

2. Babespeko paisaien aldeetan dauden baserrietan era guztietako eraikuntza lanak egin daitezke, eraikitako azalera %20raino handitzea barne.

3. Ez da haizu oin-berriko eraikin pribaturik egitea. Bai, ordea, baimendutako azpiegiturako erabileretarako behar diren obrak eta natura aztertze eta artatzeko herri eraikinak.

4. Familia bateko edo biko eraikinak dituzten lur-zatietan etxebizitzari lotutako lur-zatietak baino ezin dira egin, 10.000 m²-koa bakoitza, eta ezin atera daitezke hiru lur-zati baino gehiago, horiek guztiak 7.500 m²-koak baino handiagoak.

2.11.18. artikulua.—Basoko ekoizpeneko aldeak

1. Basoko ekoizpenaren kalifikazioa duten aldeak lur pribatuak dira, gehienak basogintzako ustiapenerako; lur horiek eutsi beharreko jarduera gisa definitzen dira plangintzan haien ezaugarri naturalen arabera.

2. Eraikuntzarik behar ez duten eta ingurunea nahitaez zaindu beharra betetzen duten erabilerak baino ez dira haizu.

3. Basoko babespeko aldeetan dauden baserrietan baimenduta daude era guztietako eraikuntzak egiteko jarduketak, eraikitako azalera %20raino handitzea barne, betiere aurretik dagoen erabilerari eusten bazaio.

4. Baimena eman daiteke lehenago baimendutako lehen mailako baliabideak ustiatzeko euskarri diren behin-behineko instalazioak gutxienez 7.500 m²-ko lur-zatian jartzeko, gehienbat zurezko elementuekin eta teilaz egindako teilatuekin. Lur-zatiaren eraikigarritasun-koefizientea 0,01 m²-koa da.

5. Halaber, hirikoa ez diren inguruneetako erabilera iraunkorrak ezar daitezke hala nola animaliak haztea eta hezteak eta animalien bizitokia 10.000 m²-ko lur-zati hartzailean, edo antzekoak, gizakion elikadurarako ez badira. Lur-zatiak 0,015 m²/m²-ko eraikigarritasuna izango du, eta eraikuntzak hauek izango ditu: solairu bakarra; landa guneetako kanpoko tratamendua; zurezko itxiera eta egitura; teila gorriko teilatua; zarpeoa eta pintura fatxadan, etab. Edozelan ere, era horretako instalazioan eraikitako gehieneko azalera 250 m²-koa izango da, ekarritako lur-zatia kontuan hartu barik.

2.11.19. artikulua.—Nekazaritza nahiz abeltzaintza aldeak eta landazabala

1. Lurzoru mota honetan nekazaritzako ustiapenarako eraikinak edo instalazioak egin daitezke, naturarekin eta finka handitzearekin eta erabiltzearekin lotuta badaude. Gainera, herri lanei

Artículo 2.11.15.—Zona del Parque Natural de Urkiola

La zona del Parque Natural de Urkiola la componen los suelos incluidos en el Parque a tenor del Decreto 295/1989, de 29 de diciembre, por el que se crea el Parque Natural. El documento ordenador del ámbito de suelo es el Plan de Ordenación de recursos naturales de Urkiola, por lo que las materias reguladas en el mismo son determinaciones inalterables.

Artículo 2.11.16.—Zonas sin vocación de uso definido

1. Comprende la zona situada entre la Fundación Fundifes y los terrenos deportivos de Tabira, que tienen una vocación estratégica y debe ser preservada de cualquier nueva edificación.

2. Los edificios existentes se encuentran situados fuera de ordenanza, no pudiendo instalarse nuevas actividades, legalizarse las existentes, ni admitirse ampliación alguna.

3. No se podrá autorizar ninguna edificación ni instalación de nueva planta.

Artículo 2.11.17.—Zonas de protección paisajística

1. Comprende las zonas grafiadas como protección paisajística en el plano de «Calificación del suelo no urbanizable» y constituyen el fondo verde más próximo al suelo urbano.

2. En los caseríos existentes en la zona de protección paisajística se autorizan toda clase de intervenciones edificatorias, incluso las ampliaciones hasta un 20% de la superficie construida.

3. No se autoriza edificación privada alguna de nueva planta aunque sí las obras precisas para los usos infraestructurales permitidos, y edificios públicos destinados al estudio y conservación de la naturaleza.

4. Las parcelas que sustentan edificaciones uni o bifamiliares sólo podrán efectuar segregaciones vinculando a cada vivienda existente 10.000 m², no dando lugar a más de tres parcelas, todas ellas de superficie mayor de 7.500 m².

Artículo 2.11.18.—Zonas de producción forestal

1. Las zonas calificadas como de producción forestal son terrenos privados, destinados mayoritariamente a la explotación forestal, y que el planeamiento recoge como actividad a mantener en función de sus características naturales.

2. Se autorizan sólo los usos que no precisan edificación para su desarrollo, y no atentan contra el obligado mantenimiento del medio natural.

3. En los caseríos existentes en la zona de protección forestal se autorizan toda clase de intervenciones edificatorias, incluso la ampliación de su superficie construida en un 20%, siempre que se mantenga el uso preexistente.

4. Se puede autorizar instalaciones de carácter provisional que sirvan de soporte a la explotación de los recursos primarios permitidos, fundamentalmente con elementos de madera y cubierta de teja, sobre parcela mínima de 7.500 m² y con un coeficiente de edificabilidad de 0,01 m².

5. Así mismo, se podrán implantar usos permanentes propios del medio no urbano, como cría, adiestramiento y residencia de animales, no destinados a la alimentación humana, o similares, sobre parcela receptora de 10.000 m², con una edificabilidad de 0,015 m²/m² distribuida en una sola planta, y con tratamiento exterior propio del medio rural, estructura y cierre de madera, cubierta de teja roja, fachadas de raseo y pintura. En cualquier caso, la superficie construida máxima de una instalación de este tipo será de 250 m² con independencia de la superficie de parcela aportada.

Artículo 2.11.19.—Zona agroganadera y campiña

1. En esta clase de suelo podrán realizarse edificios o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. Además,

loturiko instalazioak edo eraikuntzak haizu dira, edo herri erabilera edo gizarte onurakotzat hartzen direnak.

2. Lurzoru urbanizaezineko alde honetan dauden etxebizitzako baserrietan baimenduta daude era guztietako eraikuntzako jarduketak, eraikitako azalera %20raino handitzekoak barne, betiere landa etxebizitzako erabilerari eusten bazaio.

3. Oin-berriko eraikuntzak hartzeko lur-zati hartzailea nekazaritza-abeltzaintzako ustiapenaren euskarria da, eta gutxienez 7.500 m²-ko azalera izango du. Eraikuntzari esleitutako azalera 15.000 m²-koa izango da gutxienez, eta lur-zati osagarriak badaude, gutxienez 7.500 m²-koak izango dira.

4. Aurreko zk-ko eraikinak gutxienez 10 metrora kokatuko dira lur-zati hartzailearen zintarrietatik, eta 6 metroko gehieneko garaiera izango dute teilatu-hegalera eta 8 metrokoa gailurrera. Eraikitako 0,02 m²-ko eraikigarritasun-koefizientea izango da lur-zati multzoko m² bakoitzean. Guztira ez da eraikitako 400 m²-koa baino handiagoa izango.

2.11.20. artikulua.—Nekazaritza-abeltzaintza aldeko eta landazabaleko behin-behineko erabilerak

Lurzoru urbanizaezinean behin-behineko eraikuntzak eta erabilerak onar daitezke, eta horiek eraisteko eta desmuntatzeko agindua udalak eman dezake kalte-ordainik jasotzeko eskubide barik. Eraikuntzak nekazaritza, ikulu eta materiala biltzeko erabilera eskusiboa izango dute.

1. Nekazaritzako estalpeek 7.500 m²-ko gutxieneko lur-zatia eduki behar dute, eta horien eraikuntza udalak finkatuko dituen ereduie egokituak zaie; guztira 20 m²-ko eremua izango da gehienez eta zintarrietarainoko gutxieneko tarteak 5 metrokoak izango dira; ezin dute udalaren ur-zerbitzurik erabili. Nekazaritzako erabilera eskusiboa izango dute baserri tresnak eta antzekoak gordetzeko. Eskabidean nekazaritzako ustiapena duela bidezkotu behar da.

2. Ikuiluek 7.500 m²-ko gutxieneko lur-zatia izan behar dute; eraikin bakoitzeko baimendutako gehieneko izariak 25 × 10 metrokoak izango dira. Lur-zatiaren %2,5eko gehieneko atzematea du; garaiera ez da izango 3 metrotik gorakoa teilatu-hegalean eta 5 metrokoa gailurrean; solairu bat eta belar-bazkarako ganbara bat izango dituzte eta isuri bikoak izango dira, teila gorri kurbokoak, eta itxierak zarpeo eta margo argiarekin bukatuta egongo dira gutxieneko kalitate gisa. Zintarrietarainoko tarteak 10 metrokoak izango da.

2.11.21. artikulua.—Azaleko uren babes gunea

1. Santa Luzia erreka edo Etxanorreka eta Untzebieta biltzen ditu Durangoko udal mugarteko tarteetan, baita Larrinagatxu erreka saihesbideraino eta 15 metroko zabalerako alboko bi lurzerrenda ere. Lur-zerrenda horiek erreken zutarritik edo erreken urboladarik handieneko tokitik neurtu dira.

2. Baimenduta daude ingurumena eta azpiegitura hidraulikoak artatzeko eta hobetzeko jarduerak, ingurumena hobeto eza gutzeko, herrien hornidura eta sarrerak bermatzeko, kalitatea hobetzeko eta natur arriskuak gutxitzeko.

3. Arau hauek onesten diren unean egon dauden etxebizitzako eraikinak, lur gaineko urak babesteko aldeak hartzen badiutuzte, antolamenduaren barruan daude, eta eraikin horietan birgaikuntza eta berrikuntza obrak egin daitezke egungo erabilerari eusten badiote, baina ez dira 15 metroko lur-zerrendaren barruan handituko.

4. Lur gaineko urak babesteko aldean, galarazita daude zabor-tegiak eta hondakindegia eta eraikuntzako era guztietako erabilerak.

2.11.22. artikulua.—Basoko parkeko aldea

1. Udalaren titulartasuneko mendiak dira, zeinen ustiapena Bizkaiko Foru Aldundiko Mendien Zerbitzuaren bidez egiten baita, betiere herritarren onurarako eta basoak mantenduz eta berrituz.

podrán autorizarse edificaciones o instalaciones vinculadas a las obras públicas, o que tenga declaración de utilidad pública o interés social.

2. En los caseríos de vivienda existentes en esta zona de suelo no urbanizable, se autorizan toda clase de intervenciones edificatorias, incluso la ampliación de su superficie construida en un 20%, siempre que mantenga el uso de vivienda rural.

3. La parcela receptora para albergar edificaciones de nueva planta, soporte de explotaciones agropecuarias, tendrá una superficie mínima de 7.500 m². La superficie asignada a la edificación será como mínimo de 15.000 m² y las parcelas complementarias si las hubiere, deberán tener una superficie mínima de 7.500 m².

4. Los edificios citados en el número anterior se situarán a 10 metros, como mínimo de los linderos de la parcela receptora y tendrán una altura máxima de 6 metros en alero y 8 metros en cumbrera. El coeficiente de edificabilidad será de 0,02 m² construidos por cada m² de la superficie del conjunto de parcelas, sin que pueda exceder de 400 m² construidos en total.

Artículo 2.11.20.—Usos provisionales en la zona agroganadera y de campiña

En suelo no urbanizable se podrán permitir edificaciones y usos de carácter provisional, cuyo derribo o desmantelamiento podrá ser ordenado por el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, destinados exclusivamente a cobertizos de uso agrícola, establos y almacenes o depósitos de material.

1. Los cobertizos de uso agrícola deberán tener una parcela mínima de 7.500 m² y su construcción deberá ajustarse a los modelos que fije el Ayuntamiento al efecto, con una superficie total no superior a 20 m² y con separaciones mínimas a linderos de 5 metros, no pudiendo tener servicio de agua municipal. Su utilización será exclusivamente agrícola, como guarda de aperos de labranza y similares, debiendo justificarse en su solicitud la existencia de una explotación agrícola propia.

2. Los establos deberán tener una parcela mínima de 7.500 m² y las dimensiones máximas permitidas por edificio serán de 25 por 10 metros, con una ocupación máxima del 2,5% de la parcela, su altura no será superior a 3 metros en el alero y 5 metros en la cumbrera, con una planta y camarote para forraje, serán de cubierta a dos aguas con teja curva roja, y acabado de cierres con raseo y pintura clara, como calidad mínima. Su separación a linderos será de 10 metros.

Artículo 2.11.21.—Zona de protección de aguas superficiales

1. Comprende el cauce del arroyo Santa Lucía o Etxanorreka y el Untzebieta en los tramos pertenecientes al término de Durango, y el Arroyo de Larrinagatxu hasta su paso bajo la variante, y dos franjas colindantes de 15 metros de anchura cada una medidas desde la línea de deslinde de cauce público, o línea de mayor avenida ordinaria del río.

2. Se permiten las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento y el acceso a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

3. Los edificios de vivienda existentes a la aprobación de las presentes Normas que invadan la zona de protección de aguas superficiales, se encuentran dentro de ordenación pudiendo realizar en ellos obras de rehabilitación y modernización siempre que mantengan el uso actual, pero no de ampliación dentro de la referida franja de 15 metros.

4. En la zona de protección de aguas superficiales se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y vertederos y todo tipo de nuevo uso edificatorio.

Artículo 2.11.22.—Zona de parque forestal

1. La componen los montes de titularidad municipal cuya explotación se realiza a cargo del Servicio de Montes de la Diputación Foral, guiado por el interés general, y manteniendo y renovando las masas forestales.

2. Hauek dira baimendutako jarduerak: artapena, inguru-menaren hobekuntza, josteta trinkoa, ehiza, abeltzaintza, aireko edo lur azpiko kableak.

3. Galarazita daude basoko parkean nekazaritzako jarduerak, negutegiak, josteta trinkoa eta eraikuntzako erabilera guztiak, basogintzako ustiapenak berak dakartzanak izan ezik.

4. Baimendutako jardueri eusteko behar diren eraikuntzak egin daitezke solairu bakarrean: gehieneko eraikigarritasuna 0,01 m²/m²-koa izango da, gehieneko eraikitako 250 m²-ko eremua izango da, zutarrietarainoko tartea 10 metrokoa eta kanpoko tratamendua 2.1.20. artikuluko 2. atalak dakarrenaren antzekoa izango da.

XII. KAPITULUA

SISTEMA OROKORRETAKE ARAU ZEHATZAK

2.12.1. artikulua.—*Garraio eta komunikabideetako aldean kalifikazioa orokorra*

1. Honako sistema hauek osatzen dute garraioetako eta komunikabideetako sistema orokorra:

- a) Foru errepideen sistema orokorra; titularra Bizkaiko Foru Aldundia da.
- b) Udal errepideen sistema orokorra.
- c) Oinezkoen bideen sistema orokorra.
- d) Trenbideen sistema orokorra.
- e) Telefoniako instalazioaren sistema orokorra.

2. Lurraldearen egitura orokorreko eta egitura organikoko planoetan eta arautegiko planoetan lehenago aipatutako sistema orokorra hartzeko aldeak zehazten dira.

3. Bideen foru sistema orokorraren aldeak ondoko hauek dira:

— Durangoko saihesbidea tarte osoan, Orozketako irteeratik Gasteizko Bideko biribilguneraino.

— Durangotik Gasteizerako BI-623 foru errepidea, Tabira eta Izurtzaren arteko biribilgunean.

— Durangotik Elorriorako BI-632 foru errepidea, Montorretako biribilgunetik Abadiñoko mugaraino.

— Ekialdeko saihesbidea, Abadiñoko mugatik Montorretako biribilguneraino.

4. 1.3.21. artikuluan zerrendatu diren eta arau hauek onesten herri erabilera eta jabarikoak diren elementuak dira udal bideen sistema orokorreko aldeak, baina ez elementu horiek hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian handitzea: lagapenaren bidez lortuko dira alboko esparruen kudeaketarekin.

5. Hauexek dira oinezkoen bideen sistema orokorreko aldeak:

- Landakoko bidegorria.
- Astolako bidea.
- San Rokeburuko bidea.
- Hilerritik Santikurutza doan bidea.
- Artabillako bidea.

6. Hauexek dira trenbideko sistema orokorrak:

- Euskotrenen udal mugarteko trazatua.
- Euskotrenen Ezkurdiko geltokia.
- Euskal Y-ren trazatua.

7. Errepideen Foru Arauan ezarritakoa da Erabileren eta Foru Bideen Sistema Orokorreko aldean babesaren araubidea.

8. Hiri lurzoruan, errepideen bi ertzetan dauden eraikinen lerroa 0.3. eta 0.4. planoetan grafikoki zehaztu dena da.

9. Lurzoru urbanizaezinetik pasatzen diren herri bideek bideen sistema orokorra osatzen dute ardatzaren alde bietako 3 metroko zerrenda batean, baina zerrenda horren taxuketa alda daiteke inoiz, berau hobetzeko proiektu egokiaren bidez. Herri bideak hobetzeko eraikuntza proiektuetan lur gehiago ezar daiteke sistema orokor gisa sartuko den bideetarako.

2. Las actividades permitidas son la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo, las actividades cinegéticas, la ganadería, las líneas de tendido aéreo o subterráneo, las escombreras o vertederos de residuos sólidos urbanos.

3. En la zona de parque forestal se prohíben las actividades agrarias, los invernaderos, el recreo intensivo y todos los usos edificatorios, salvo los derivados de la propia explotación forestal.

4. Las edificaciones que se requieran para sustento de las actividades permitidas, podrán realizarse en una sola planta, con una edificabilidad máxima de 0,01 m²/m², hasta un máximo de 250 m² construidos, con una separación mínima a linderos de 10 metros, y un tratamiento exterior similar al contenido en el apartado 2 del artículo 2.1.20.

CAPITULO XII

NORMAS ESPECIFICAS DE LAS ZONAS DE SISTEMAS GENERALES

Artículo 2.12.1.—*Calificación global de las áreas del transporte y comunicaciones*

1. Constituyen el sistema general de transporte y comunicaciones de estas Normas Subsidiarias los siguientes sistemas:

- a) El sistema general viario foral (SGVF), titularidad de la Diputación Foral de Bizkaia.
- b) El sistema general viario municipal (SGVM).
- c) El sistema general viario peatonal (SGVP).
- d) El sistema general ferroviario (SGVFR).
- e) El sistema general de instalación de telefonía (SGIT).

2. En los planos de la «Estructura general y orgánica del territorio» y los de Normativa se definen las zonas públicas destinadas a acoger los sistemas generales anteriormente citados.

3. Las zonas del sistema general viario foral son las siguientes:

— Variante de Durango en todo su recorrido desde la salida a Orozqueta a la rotonda de Gasteiz bidea.

— Carretera Foral BI-623 de Durango a Vitoria, entre la rotonda de Tabira e Izurza.

— Carretera Foral BI-632 de Durango a Elorrio, desde la rotonda de Montorretas hasta el límite municipal con Abadiño.

— Variante este desde el límite del término de Abadiño hasta la rotonda de Montorreta.

4. Son zonas del sistema general viario municipal los elementos relacionados en el artículo 1.3.21 y que pertenecen al uso y dominio público viario a la aprobación de las presentes Normas. No así sus ampliaciones en suelo urbano o urbanizable que serán obtenidos por cesión a través de gestión de los ámbitos colindantes.

5. Son zonas del sistema general viario peatonal las siguientes:

- Bidegorri de Landako.
- Camino a Astola.
- Camino de San Rokeburu.
- Camino del Cementerio a Santikurutza.
- Camino a Artabilla.

6. Son zonas del sistema general ferroviario:

- El trazado de Euskotren en el término municipal.
- Estación de Euskotren en Ezkurdi.
- La traza de la Y vasca.

7. El régimen de usos y la protección de las zonas del sistema general viario foral es el establecido en la Norma Foral de Carreteras.

8. En suelo urbano, la línea de edificación situada a ambos lados de las carreteras es la definida en los planos de Normativa.

9. Los caminos públicos existentes que discurren por el suelo no urbanizable conforman el sistema general viario en una franja de 3 metros a ambos lados de su eje, pudiendo puntualmente modificar la traza para mejorarla, a partir de la aprobación del oportuno proyecto. Los proyectos constructivos de mejora de los caminos públicos podrán afectar más suelo para el canal viario, que se incorporará como sistema general.

2.12.2. artikulua.—Erkidego ekipamendurako sistema orokorretako aldean kalifikazio orokorra

1. Erkidego ekipamenduko sistema orokorra osatzen duten aldean zerrenda arautegi honetako 1.3.23. artikuluan agertzen da, azalera eta guzti.

2. Erkidego ekipamenduko aldeak eraentzen dituzten aprobetxamendu parametroak arautegiko planoetan agertzen dira; hiru motatakoak dira normalizazioaren ondorioetarako:

— Egon dagoena (E).—Bukatutako ekipamenduak sartzen dira; ez da aurreikusten ekipamenduok handitzea.

— Lur-zati propioaren gaineko erainkuntzak.—Eraikigarritasuna: 1,5 m²/m².

— Gehienbat aire zabalekoak.—Eraikigarritasuna: 0,2 m²/m².

— Kalearte itxiaren barrukoa da, eta alde horri buruzko ordenantzak eraentzen du aprobetxamendua.

3. Erkidego ekipamenduko eraikinetako gehieneko solairu kopurua edo/eta garaiera ere arautegiko planoetan agertuko da.

4. Erkidego ekipamenduko sistema orokor bakoitzean erabilera propioa hartuko da erabilera nagusitzat, baina erabilera osagarritzat onartzen dira erabilera horretako gainerako kategoriak.

5. Ekipamenduko eraikinen eta lur-zatiko zutarrien arteko tartea 3 metrokoa izango da salbuetsitako eraikina denean, eta hutsa izan daiteke sistema orokorretako edo bideko lokaletako lerroak dudan. Edozelan ere, Errepideen Foru Arauak bete behar dira.

Egon dauden ekipamenduko eraikinek beren lerroakadurei eutsiko diete aurreko paragrafoa betetzen ez badute ere.

6. Zuzenean aplikatuko dira hirigintzako parametroak ekipamenduko eraikinak berritzeko, aldatzeko edo altxatzeko obrak, salbu eta aplikazio zaila dela-eta lerroakadurak finkatu edo/eta bolumen eraikigarriak antolatuko dituen xehetasun azterlana idatzi behar denean.

7. E.A. gisa sailkatutako lurzorua aurretik finkatu gabeko eginkizunerako herri ekipamenduetarako erreserbak dira. Horien eraikigarritasuna, gehienez, lurzoruko 1,5 m²/m²-koa izango da, eta berdinesgarriak dira artikuluko honetako gainerako parametroak.

2.12.3. artikulua.—Gune librearen sistema orokorreko aldean kalifikazio orokorra

1. Gune librearen sistema orokorra osatzen duten aldean zerrenda arautegi honen 1.3.22. artikuluan agertzen da, azalera eta guzti.

Hiriko lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruko gune librearen sistema orokorreko lurren azalera, guztira, 440.624 m²-koa da.

2. Gune librearen sistema orokorreko aldean josteta trinkoko eta zabalaldiko erabilera baino ez da baimentzen, eta instalazio osagarri txikiak onartzen dira (kioskoak, aterpetxeak, zerbitzu higienikoak, instalazioak, etab) baldin eta 0,01 m²/m²-ko eraikigarritasuna gailentzen ez badute eta sestra gaineko solairu bakarrean egiten badira.

2.12.4. artikulua.—Instalazioen sistema orokorreko aldean kalifikazio osoa

1. Instalazioen sistema orokorra osatzen duten aldean zerrenda arautegi honen 1.3.24. artikuluan agertzen da.

2. Sistema orokorrekoak dira ura banatzeko, euri-urak eta ur beltzak biltzeko, energia elektrikoa eta gasa banatzeko eta abarren banaketa-sareak.

3. Sistema orokorretako sareek eragiten dituzten zortasunak haiei buruzko arlokako legerian ezarritakoak dira. Edozelan ere, hiri lurzoruko zerbitzuetako hodiak lur azpitik sartuko dira.

4. Instalazioetako planoek dakartzaten taxuketak azalpenak emateko baizik ez dira, eta obra arruntan proiektu egoki bat one-

Artículo 2.12.2.—Calificación global de las zonas de los sistemas generales de equipamiento comunitario

1. La relación de zonas que componen el sistema general del equipamiento comunitario con su superficie asociada figura en el artículo 1.3.23 de la presente Normativa.

2. Los parámetros de aprovechamiento que rigen las zonas de equipamiento comunitario figuran en los planos de Normativa, si bien a efectos de normalización son de tres tipos:

— Existente (E).—Comprende los equipamientos ya colmatados en los que no es previsible su necesidad de ampliación.

— Sustentados en edificación sobre parcela propia.—Edificabilidad: 1,5 m²/m².

— Desarrollados básicamente al aire libre.—Edificabilidad: 0,2 m²/m².

— Compreendido en manzana cerrada y cuyo aprovechamiento se rige por la ordenanza de la zona.

3. El número de plantas máximo y/o la altura máxima admisible de los edificios de equipamiento comunitario figura así mismo en los planos de Normativa.

4. En cada sistema general de equipamiento comunitario se considera como uso predominante el propio, si bien se autorizan como complementarios las demás categorías de este uso.

5. La separación de los edificios de equipamiento a los linderos de su parcela será de 3 metros cuando el edificio sea exento, pudiendo ser nula en la alineación sobre los sistemas generales o locales viarios y debiendo cumplir en cualquier caso las limitaciones de la Norma Foral de Carreteras.

Los edificios de equipamiento existentes mantendrán las alineaciones aunque incumplan el párrafo anterior.

6. La aplicación de los parámetros urbanísticos, en obras de reforma, sustitución o levante en edificios de equipamiento, se realizará de forma directa, salvo que la complejidad del mismo exija la redacción de un Estudio de Detalle que fije las alineaciones y/u ordene los volúmenes edificables.

7. Los suelos calificados como C.A. representan reservas para equipamientos públicos sin una finalidad prefijada. Su edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m² de suelo, siendo asimilables los restantes parámetros del presente artículo.

Artículo 2.12.3.—Calificación global de las zonas del sistema general de espacios libres

1. La relación de zonas que componen el sistema general de espacios libres, con su superficie asociada, figura en el artículo 1.3.22 de la presente Normativa.

La superficie total de los terrenos destinados al sistema general de espacios libres en suelo clasificado como no urbanizable asciende a 440.624 m².

2. En las zonas del sistema general de espacios libres se autoriza únicamente el uso de recreo intensivo y expansión al aire libre, admitiéndose pequeñas instalaciones complementarias (kioscos, refugios, servicios higiénicos, instalaciones, etc.) que no superen una edificabilidad de 0,01 m²/m² y se desarrollen en una sola planta sobre la rasante.

Artículo 2.12.4.—Calificación global de las zonas del sistema general de instalaciones

1. La relación de zonas que componen el sistema general de instalaciones figuran en el artículo 1.3.24 de la presente Normativa.

2. Los elementos lineales que constituyen las redes de distribución de agua, recogida de aguas pluviales y fecales, distribución de energía eléctrica, de gas, etc. tiene el carácter de sistema general.

3. Las servidumbres creadas por las redes de los sistemas generales son las que se derivan de la aplicación de su legislación sectorial. En cualquier caso, en suelo urbano, la ejecución de las conducciones de servicios se realizarán de forma subterránea.

4. Los trazados contenidos en los planos de instalaciones tienen carácter indicativo pudiendo ser variado y ampliado a través

tsita aldatu eta handitu daitezke, baina ez dakar arau subsidiarioak aldatu beharrik.

5. Lurzoru urbanizaezinetan dauden sistema orokorretako geroako eraikuntza edo instalazioetatik lur-zatirainoko distantzia eraikuntzen garaiera baino handiagoa izan beharko da, telekomunikazioen antenen kasuan izan ezik.

2.12.5. artikulua.—Sistema orokorren burutzapena

Arau subsidiario hauetan ezarri diren sistema orokorrak zuzenean burutu ahal izango dira, obra arrunten proiektuaren onespeneraren bitartez, edo bestela burutzapenaren aurretik plan berezia onetsi ahal izango da.

XIII. KAPITULUA

DURANGOKO KULTUR ONDAREA BABESTEKO ARAU ZEHATZAK

2.13.1. artikulua.—Xedea

1. Kapitulu honetan, kultur elementu, eraikin eta alde interesgarrien zerrenda agertzen da; eraikuntzako eta lurra erabiltzeko jarduketan araubide berezia bete behar dute horiek guztiek arau subsidiarioetan ezarritakoaren arabera.

2. Lau babes-mota ezarri dira:
 - Prospekzio arkeologikoa.
 - Ingurumen-babeseko aldeak.
 - Artatu beharreko eraikinak.
 - Elementu interesgarriak.

2.13.2. artikulua.—Arkeologia-babeseko aldeak

1. Irailaren 26ko 428/1995 Dekretuan Kultur Ondasunaren kalifikazioa duen esparrua da, Monumentu Multzoko kategoria, Durango uriko arkeologia-aldea.

2. Aipatutako aldean, dekretu horrek dakartzan zehaztapen guztiak zorrotz aplikatuko dira, bereziki arkeologia-babeseko araubidea.

3. Arkeologia-babeseko aldetzat hartuko dira ere honako elementu hauen inguruko aldeak eta lur-azpiak:

- Merkatu plazako atariko errota.
- Zumardiko Atariko errota.
- Santanoste kaleko 8.eko etxea.
- Murueta Dorre-etxea.
- San Bartolome antzinako ermita.
- Tabirako San Pedro eta Errosarioko Gure Amaren kapera.
- Aranekoa burdinola.
- Zuazolakako Santikurutzeko antzinako ermitaren orubea.
- Santa Luziako baserria eta antzinako ermita.
- Artatxagako historiaurreko tumulua.

2.13.3. artikulua.—Ingurumen-babeseko aldeak

1. Arautegiko planoetan marraztuta agertzen dira, eta babeseko neurri zehatzak behar dituzten eta ingurumenaren aldetik interesgarriak diren eraikinak, elementuak, altzariak, etab. dauden aldeak biltzen dira, eraikinekin bat ez datozen desfigurazio edo eraldaketarik gerta ez dadin. Alde horiek Alde Historiko osoa, inguruko auzoak eta Tabirako inguruak hartzen dituen perimetroan daude.

2. Udalak esparru horiei buruzko ingurumen-babeseko plan bereziak idatziko ditu, zertarako eta eraikitako ondarearen gaineko babesari eta artepenari buruzko arautegi zehatza sortzeko.

3. Inguruko tokietan dauden erritmo, proportzio eta xehetasun nagusiak kontuan hartuta egin beharko dira eraikinak, eraikuntzak edo berritu, aldatu edo oin-plano berriko eraikinak. Horretarako, garaiera partzialei, bolumenei, koloreei, baoen banaketari, profilei, teilatu-hegalei, apainketari eta materialei eutsiko zaie, hori guztia eraikin horietan jarri beharreko jardueri edo erabilerei aplikatu beharreko arautegiaren eskakizunei kalterik egin barik.

de la aprobación del oportuno proyecto de obras ordinarias, sin que suponga modificación de las Normas Subsidiarias.

5. Las futuras edificaciones o instalaciones del sistema general situadas en suelo no urbanizable, respetarán a los límites de la parcela una distancia superior a su altura, salvo en el caso de antenas de telecomunicación.

Artículo 2.12.5.—Ejecución de los sistemas generales

La ejecución de los sistemas generales establecidos en estas Normas Subsidiarias se podrá llevar a cabo directamente por medio de la aprobación de un proyecto de obras ordinarias, o con la previa aprobación de un Plan Especial.

CAPITULO XIII

NORMAS ESPECIFICAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL DE DURANGO

Artículo 2.13.1.—Objeto

1. El presente capítulo contiene la relación de elementos, edificios y áreas de interés cultural, que desde las Normas Subsidiarias se estima deben ser sometidos a un régimen de especial protección que limite las posibles intervenciones constructivas y de usos del suelo.

2. Se establecen cuatro tipos de protección:
 - Protección arqueológica.
 - Áreas de protección ambiental.
 - Edificios a conservar.
 - Elemento de interés.

Artículo 2.13.2.—Áreas de protección arqueológica

1. Comprende el ámbito calificado de Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, como Zona Arqueológica de la Villa de Durango, por el Decreto 428/1995, de 26 de septiembre.

2. En la referida área serán de aplicación rigurosa todas las determinaciones del mencionado Decreto, particularmente el régimen de protección arqueológica.

3. Tendrán así mismo la consideración de áreas de protección arqueológica, los subsuelos y áreas circundantes de los siguientes elementos:

- Molino del Portal del Mercado.
- Molino del Portal del Olmedal.
- Casa Santanoste número 8.
- Casa Torre de Murueta.
- Antigua ermita de San Bartolomé.
- San Pedro de Tabira y capilla de Ntra. Sra. del Rosario.
- Ferrería Aranekoa.
- Solar antigua ermita de San Cruz de Zuazola.
- Caserío y antigua ermita de Santa Lucía.
- Túmulo prehistórico de Artatxaga.

Artículo 2.13.3.—Áreas de protección ambiental

1. Aparecen graficadas en los planos de normativa y comprenden las zonas en las que los edificios, elementos, mobiliario, etc. configuran áreas de interés ambiental que requieren medidas específicas de protección, a fin de evitar desfiguraciones o transformaciones no acordes con su carácter. Dichas áreas se configuran en un perímetro que engloba prácticamente el Casco Histórico y sus arrabales, y las proximidades de Tabira.

2. El Ayuntamiento redactará los Planes Especiales de Protección Ambiental de estos ámbitos, a fin de crear una normativa particularizada de protección y conservación del patrimonio edificado, y condiciones de su modificación o renovación.

3. Los edificios, construcciones o elementos reformados, sustituidos, o introducidos de nueva planta deberán configurarse teniendo en cuenta los ritmos, proporciones y detalles dominantes en el espacio y ambiente circundantes, mediante el mantenimiento de alturas parciales, volúmenes, colores, distribución de huecos, perfiles, alero, esquema decorativo y materiales, todo ello sin perjuicio de las exigencias normativas aplicables a los usos o actividades que deban acoger.

2.13.4. artikulua.—Artatu beharreko eraikinen katalogoa

1. Artatu beharreko eraikinak dira beren ezaugarri objektiboak, historikoak edo sinbolikoak direla-eta herriaren ondareari dagozkion eraikinak, jabeek eta administrazioek oro har babestu beharrekoak.

2. Arautegiaren planoetan, egitura egokiarekin agertzen dira, baita eraikin bakoitzean baimendutako erabilerak arautzea ahalbidetzen duen kalifikazio xehekatuaren siglekin ere.

Horrela babesturik dauden eraikinak artatu egin behar dira, ezaugarri bereizgarrienak beren hartan zaintzen direla; dena den, erabilera berriak baimentzen direnean, egokitzapen-jarduketak egin daitezke.

3. Alde Zaharrean artatu beharreko eraikinek Eusko Jaurlaritzaren urtariraren 14ko 4/1997 Dekretuak dakarren babes-araubidea dute, Kultur Ondasun Kalifikatutzat hartu dira eta Durangoko Alde Zaharreko Monumentu-multzoaren kategoria dute.

4. Durangoko Alde Zaharretik kanpora dauden eta nahitaez artatu behar diren planoetako eraikinek 4/1997 Dekretuan ezarritako Oinarritzko Babes Araubidea izango dute, eta horietan baimendutako jarduketak hauexek dira.

5. Hauexek dira babestu beharreko eraikin erlijiosoak:

- 1) Uribarriko Andra Mariaren basilika.
- 2) Santa Ana parrokia.
- 3) Tabirako San Pedro eliza.
- 4) Madalena ermita.
- 5) Kurutze Santuaren ermita.
- 6) San Rokeko ermita eta baserria.
- 7) San Faustoko parrokia.
- 8) Santa Susana Monasterioa. Komentu kalea, 1.
- 9) San Frantzisko monasterioa. Balbino Garitaonandia plaza.
- 10) Jesusen Zerbitzarien Komentua. Intxaurren 32.
- 11) Karmeldar Oinutsen Komentua. Intxaurren, 17.
- 12) Jesuiten eliza, ikastetxea eta egoitza.
- 13) San Agustin eliza. San Agustin Kultur Gunea.

6. Hauexek osatzen dute babestu beharreko eraikin zibilen katalogoa:

- 1) Durangoko Udaletxea.
- 2) Etxezarreta jauregia. Arte eta Historia Museoa.
- 3) Lariz Dorrea.
- 4) Berrio etxea. Azoka kalea.
- 5) Mendizabaleko antzinako burdinola.
- 6) Euskotrenen transformazio zentroa. Alluitz kalea.
- 7) Murueta-Torre baserria.
- 8) Arrizabalagako eskola. B. Ertzilla kontserbatorioa.
- 9) Zumalakarregi kaleko 8, 10, 12 eta 14.eko etxeak.
- 10) Zumalakarregi kaleko 1.eko etxea.
- 11) Zumalakarregi kaleko 2.eko etxea.
- 12) Kurutziaga kaleko 11.eko etxea.
- 13) Garai jauregia. Kurutziaga, 13.
- 14) Gorostiza jauregia. Ertzaintza.
- 15) Korten jauregia. Zeharmendieta, 1.
- 16) Jauregia. Kurutziaga hotela.
- 17) Kurutziaga kaleko 48.eko etxea.
- 18) Fauste kaleko 7.eko Aranaga txaleta.
- 19) Uribarri egoitza. San Agustinaldea.
- 20) Bruno Maurizio Zabalaen jaiotetxea.
- 21) Bruno Maurizio Zabala 5.eko etxea.
- 22) Bruno Maurizio Zabala 9.eko etxea.
- 23) Pinondoko 1.eko Agirrebengoa etxea.
- 24) Pinondo 4.eko Astarloa etxea.
- 25) Pinondo 5 eta 6.eko Etxe Zuria eta Orue Jauregia.
- 26) Forukoen etxea, Pinondo kalea, 8 eta 9.
- 27) Gasteiz Bideko 2.eko jauregia. Durangoko Gran Hotel.
- 28) Arraibi jauregi-etxea. Goienkalea, 28.
- 29) Anpuero etxea. Santa Ana plaza.
- 30) Santanoste 8.eko baserria.

Artículo 2.13.4.—Catálogo de edificios a conservar

1. Son edificios a conservar aquellas construcciones singulares que por sus destacadas características objetivas, históricas o simbólicas, pertenecen al patrimonio colectivo y deben ser conservadas por sus propietarios y las administraciones en general.

2. En los planos de Normativa figuran señalados con la trama correspondiente, así como las siglas de la calificación pormenorizada que permiten regular los usos permitidos en cada edificio.

Los edificios con este tipo de protección deberán conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter sin perjuicio de las intervenciones de adaptación a los nuevos usos permitidos en su caso.

3. Los edificios a conservar situados dentro del Casco Histórico tienen el régimen de protección contenido en el Decreto 4/1997 de 14 de enero del Gobierno Vasco, de Declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Casco Histórico de Durango.

4. Los edificios grafiados de conservación obligatoria, situados fuera del Casco Histórico de Durango tendrán el Régimen de Protección Básica establecido en el mencionado Decreto 4/1997, y las intervenciones permitidas figuran en el artículo 15 del mismo.

5. Los edificios de carácter religioso a conservar son los siguientes

- 1) Basílica Andra Mari de Uribarri.
- 2) Parroquia Santa Ana.
- 3) Iglesia de San Pedro de Tabira.
- 4) Ermita de la Magdalena.
- 5) Ermita de Kurutze Santu.
- 6) Ermita y caserío de San Roke.
- 7) Parroquia San Fausto.
- 8) Monasterio de Santa Susana. Komentu kalea, 1.
- 9) Monasterio de San Francisco. Plaza Balbino Garitaonandia.
- 10) Convento de las Siervas de Jesús. Intxaurren 32.
- 11) Convento de las Carmelitas Descalzas. Intxaurren, 17.
- 12) Iglesia, colegio y residencia de los PP. Jesuitas.
- 13) Iglesia de San Agustín. San Agustin Kultur Gunea.

6. Forman el catálogo de los edificios a conservar de carácter civil los siguientes:

- 1) Ayuntamiento de Durango.
- 2) Palacio Etxezarreta. Museo de Arte e Historia.
- 3) Torre de Lariz.
- 4) Casa Berrio. Azoka kalea.
- 5) Antigua ferrería de Mendizabal.
- 6) Centro de Transformación Euskotren. Alluitz kalea.
- 7) Caserío Murueta Torre.
- 8) Escuelas Arrizabalaga. Conservatorio B. Ertzilla.
- 9) Casas en Zumalakarregi kalea, 8, 10, 12 y 14.
- 10) Casa en Zumalakarregi kalea, 1.
- 11) Casa en Zumalakarregi kalea, 2.
- 12) Casa en Kurutziaga, 11.
- 13) Palacio de Garai. Kurutziaga, 13.
- 14) Palacio Gorostiza. Ertzaintza.
- 15) Palacio de las Cuadras. Zeharmendieta, 1.
- 16) Palacio. Hotel Kurutziaga.
- 17) Casa en Kurutziaga, 48.
- 18) Chalet Aranaga en Fauste kalea, 7.
- 19) Residencia Uribarri. San Agustinalde.
- 20) Casa natal de Bruno Maurizio Zabala.
- 21) Casa en Bruno Maurizio Zabala, 5.
- 22) Casa en Bruno Maurizio Zabala, 9.
- 23) Casa Agirrebengoa. Pinondo, 1.
- 24) Casa Astarloa, Pinondo, 4.
- 25) Casa Etxe Zuria y Palacio Orue. Pinondo, 5, 6.
- 26) Casa de los Forales en Pinondo, 8, 9.
- 27) Palacio Gasteiz bidea, 2. Gran Hotel Durango.
- 28) Casa Palacio Arraibi. Goienkalea, 28.
- 29) Casa Ampuero. Plaza Santa Ana.
- 30) Caserío sito en Santanoste, 8.

- 31) Kalebarriako liburutegia.
- 32) Aranekoa burdinola. Tabira, 47.
- 33) Antzinako hiltegia. Ibaizabal.

- 31) Biblioteca en Kalebarria.
- 32) Ferrería Aranekoa. Tabira, 47.
- 33) Antiguo Matadero. Ibaizabal.

2.13.5. artikulua.—*Elementu interesgarriak*

1. Herri bideetan jarri diren baina eraikuntza erabilgarriak ez diren elementuak dira, Durangoko hiriko paisaia ezinbesteko erreferentzia bihurtu direnak. Beraz, babestu egin behar dira, eta horien inguruetan ingurumen-babeseko aldean antzeko tratamendua ezarri behar da.

2. Horien artean, Kurutziagako gurutzea nabarmentzen da; monumentutzat hartu da beren beregi uztailaren 17ko 285/1984 Dekretuaren bidez, Ondasun Kalifikatua. Zaharberritze zientifikoak eta artapeneko zaharberritzeak dira monumentu horretan egin daitezkeen jarduketa bakarrak, Ondare Urbanizatuaren eta Eraikieraren birgaikuntzako babeseko jarduketei buruzko 317/2002 Dekretuko «Birgaikuntzako jarduketan» definizioaren arabera.

3. Gainera, honako hauek osatzen dute elementu interesgarrien katalogoa:

- 1) Kurutziagako gurutzea.
- 2) Pinondoko gurutzea.
- 3) Tabirako gurutze-bidea.
- 4) Ezkurdiko lorategiak, iturria, kioskoa eta eskulturak.
- 5) Pinondoko lorategiak, iturra eta eskultura.
- 6) Tabirako lorategiak.
- 7) Antzinako Castejon etxeko parkea.
- 8) Kurutziaga kaleko, Jesuiten aurrealdeko eta Garai Jau-regiaren ondoko iturriak.
- 9) San Rokeko iturria.
- 10) Ollerriako iturria eta zedarria.
- 11) Gasteiz Bideko legoen zedarria.
- 12) Etxezarretako eskultura.
- 13) Tabirako estela.
- 14) Santa Anako arkua eta harzola.
- 15) Andra Mariako elizpea.
- 16) Santa Anako zubia eta presa.
- 17) Pinondoko Agirrebengoa etxeko lorategia.
- 18) Ibaizabal erreko Arripausuetako presa.
- 19) Ibaizabal erreko Mendizabalgo presa.
- 20) Arriluzea kaleko 3.eko Tabira Atea.
- 21) Mañaria erreko San Agustineko presa.
- 22) Mañaria erreko Uribarriko presa.
- 23) Murueta-Torreko Deabruaren Zubia.
- 24) Mañaria erreko gaineko trenbideko metalezko zubia.
- 25) Intxaurrendoko 9 eta 11.eko San Bartolomeren estatua.
- 26) Udaletxeko O-ren Mariaren Estatua.
- 27) Txatxienako Garai Jauregiko iturria eta ikuztegia.
- 28) Ferretera Vizcaina-ko burdinezko zubia.
- 29) Nebera eta Neberondoko ingurua.
- 30) Rokeburuko ingurua.
- 31) Santa Luziako ingurua.

(I-582)

Urduñako Lurralde Antolamendurako Plan Orokorraren aldarazpena, zeinaren R-3 Egoitzazko Sektorea sortu egin baita «La Martuja» aldearen Testu arau-emailea.

Hirigintza eta Udal Harremanen Sailaren abenduaren 27ko 2079/2004 Urduñako Lurralde Antolamendurako Plan Orokorraren aldarazpena, zeinaren R-3 Egoitzazko Sektorea sortu egin baita «La Martuja» aldean BHI-130/00-P05-A espediente, behin betiko onartu ziren eta agiria diligenziatu, onartutako hirigintza arautegia artxibatu eta argitaratzeko, zuzenketa batzuk egin beharra ezarri zen, Toki Araubidearen Oinarriak araupetzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikuluen eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65. artikuluen ondoretarako. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, arautegia argitaratuko da.

Bilbo, 2005k apirilaren 23an.

Hirigintza eta Udal Harremanen foru diputatua,
JUAN FRANCISCO SIERRA-SESUMAGA IBARRECHE

Artículo 2.13.5.—*Elementos de interés*

1. Son aquellos elementos, no edificaciones utilizables, que han ido poblando los espacios públicos, y son referencia ineludible en el paisaje urbano de Durango, por lo que deben ser conservados, y su entorno inmediato requerirá un tratamiento similar al de las Áreas de Protección Ambiental.

2. De entre ellos destaca la Cruz de Kurutziaga, que cuenta con declaración expresa de Monumento mediante Decreto 285/1984 de 17 de julio, con consideración de Bien Calificado. Las intervenciones posibles son la restauración científica y restauración conservadora, a tenor de la definición de «Intervenciones de rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

3. Conforman además el catálogo de elementos de interés:

- 1) Cruz de Kurutziaga.
- 2) Cruz de Pinondo.
- 3) Vía Crucis de Tabira.
- 4) Jardines, fuente, kiosco y esculturas Ezkurdi.
- 5) Jardines, fuente y escultura Pinondo.
- 6) Jardines de Tabira.
- 7) Parque antigua casa Castejón.
- 8) Fuentes en Kurutziaga kalea, frente Jesuitas y junto al Palacio Garai.
- 9) Fuente San Roke.
- 10) Fuente y mojón Ollería.
- 11) Mojón leguas Gasteiz bidea.
- 12) Escultura Etxezarreta.
- 13) Estela en Tabira.
- 14) Arco y empedrado de San Ana.
- 15) Pórtico de Andra Mari.
- 16) Puente y presa Santa Ana.
- 17) Jardín casa Agirrebengoa en Pinondo.
- 18) Presa de Arripauseta en río Ibaizabal.
- 19) Presa de Mendizabal en río Ibaizabal.
- 20) Puerta Tabira en Arriluzea, 3.
- 21) Presa de San Agustín en río Mañaria.
- 22) Presa de Uribarri en río Mañaria.
- 23) Puente del Diablo en Murueta Torre.
- 24) Puente metálico del ferrocarril sobre el río Mañaria.
- 25) Estatua de San Bartolomé en Intxaurrendoko, 9 y 11.
- 26) Estatua de María de la O. Ayuntamiento.
- 27) Fuente y lavadero del Palacio Garai en Txatxiena.
- 28) Puente de hierro Ferretera Vizcaina.
- 29) Nevera y paraje de Neverondo.
- 30) Paraje San Rokeburu.
- 31) Paraje Santa Lucía.

(I-582)

Texto normativo de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Orduña por la que se crea el Sector Residencial R-3 en la zona de «La Martuja».

Mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo 2079/2004, de 27 de diciembre, se aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Orduña por la que se crea el sector residencial R-3 en la zona «La Martuja», expediente BHI-130/00-P03-A, 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 23 de abril de 2005.

El Diputado Foral de Relaciones Municipales y Urbanismo,
JUAN FRANCISCO SIERRA-SESUMAGA IBARRECHE

**URDUÑAKO PLAN OROKORRAREN ALDARAZPENERAKO
TESTU ARAU-EMAILA, ZEINAREN BIDEZ SORTU
EGITEN DELA R-3 (P.P.R.3-2) EGOITZAZKO SEKTOREA
«LA MARTUJA» ALDEAN**

P.P.R3.II SEKTOREA - LURZORU URBANIZAGARRIA

1. Oinarrizko parametroak

1.1. Aprobetxamendua

Sektore honetarako Planaren azterketak ezarritako lurzorua-ren metro karratu bakoitzeko berariazko erabilera, metro karratu-tan adierazia, 0,490 m²/m²-koa da.

Sektore honek, dentsitate txikiko egoitzazko etxebizitzak ditu. Plan partzialak garatzeko egiazko aprobetxamendua, m²-ko bakoitzeko 0,14 m²-koa izango da, plan partzialak garatzeko etxebizitzaren gehienezko kopurua berrogeita hamar (50) izanik.

2. Baimendutako erabilerak

Aldean baimendutako erabilerak, hurrengoak dira: egoitzaz-koa, etxebizitza adosatua (5.1.a) eta familia bakarreko etxebizitza, pareatua ala ez (5.1.c eta 5.1.b).

Eraikuntzarako tipologia mota ezberdinak baimendu egiten dire-nez gero, plan partziala izango da horietako bakoitzaren ehunekoia jarriko duena.

3. Hirigintzako baldintzak

1. Bide-sarea

1.1. Tokikoa

Plan orokorrean aurrez ikusitako bide-sistema aldarazi ahalko da, lurzoru mugakideentzat aurrez ikusitako bideekin jarraitzeko saia-tuko bada ere. Sektoreak BI-2625 errepidearen geroko biribilgu-nearekin lotzen duen bidearen gutxieneko sekzioa hamar (10) metro-koa izango da, eta zortzi (8) metrokoa gainerako bideentzakoa.

Antolamenduko planoetan grafiaturiko bide-sistema orienta-bidezkoa da, duen helburu bakarra izanik lurzoru urbanizagarria-ren bideen egitura globala iradokitzea, lurraldearen zati ezberdinen arteko konexio eta jarraitasun zuzena egin ahal izateko.

1.2. Orokorra

Komunikabideen sistema orokorrak biribilgune bat eta alde mugakideetara sarbideak egitea aurrez ikusi du Herri Lan eta Garraio Sailaren kargua BI-625 errepidean, Arbietoko bidearen parean; hala ere, biribilgunearen burutzapeneko eta La Martuja sektorearen urba-nizazioko desfasearen aurreko behin-behineko neurri bezala, bal-dintza modura ipini beharra dago Arbietoko bidetik sarbidea ego-kitzea. Eta, hori, eskuinerako mugimenduetara bakarrik bideraturiko «T»-n gurutzagune baten bidez, Herri Lan eta Garraio Saileko arau tekniko eta gidalerroen arabera.

2. Ekipamenduak

Sektorea garatzen duen plan partzialean elkartu egingo dira ekipamenduak, erabilera malgutasun handiagoa ahalbidetzeko.

3. Berdeguneak

Plan partzialak, espazio askeen azalera bat erreserbatu beharko du, ahalbideturiko biztanleen gehikuntzaren funtzioan, biz-tanleko 5 m² baino txikiagoa izango ez dena, etxebizitzako 3,5 biz-tanle izanik, Plangintzako Araudiak eskatu egiten duen espazio askeen erreserbaz gain.

Espazio askeen sistema orokorra diseinatzean, bere izaera line-ala indartuz eta Nerbioi ibaitik, egituratzeko elementu bezala, duen hurbiltasuna balioetsiz egin beharko da.

Beste alde batetik, sektore honetako espazio askeen toki sis-temarako den lurzorua azalera, espazio askeen sistema oro-korraren ondoan kokatuko da, nola eta berdegunearen zerrenda ahal denik eta handiena izateko eran.

4. Eraikuntza

Plan partzialak eraikuntzen antolamendua ezarriko du, hurrengo parametroetan oinarrituz:

**TEXTO NORMATIVO DE LA MODIFICACION
DEL PLAN GENERAL DE URDUÑA POR LA QUE SE CREA
EL SECTOR RESIDENCIAL R-3 (P.P.R.3-2)
EN LA ZONA DE «LA MARTUJA»**

SECTOR P.P.R3.II - SUELO URBANIZABLE

1. Parámetros básicos

1.1. Aprovechamiento

El aprovechamiento tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por la revisión Plan para este sector, es 0,490 m²/m².

Este sector cuenta con vivienda residencial de baja densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,14 m² por m², siendo el número máximo de viviendas a desarrollar por el Plan Parcial de cincuenta (50) viviendas.

2. Usos permitidos

Los usos permitidos en el área serán el residencial en sus cate-gorías de vivienda adosada (5.1.a) y vivienda unifamiliar pareada o no (5.1.c y 5.1.b).

Dado que se permiten diferentes tipos de tipologías edifica-torias, será el Plan Parcial el que determine el porcentaje de cada una de ellas.

3. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria

1.1. Local

El sistema viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos colindantes. La sección mínima del vial que conecta el sector con la futura rotonda de la carretera BI-2625 será de diez (10) metros y de ocho (8) metros para el resto de los viales.

El sistema de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura glo-bal de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre las distintas partes del territorio.

1.2. General

El sistema general de comunicaciones prevé la ejecución de una rotonda y los accesos a las zonas limítrofes a cargo del Depar-tamento de Obras Públicas y Transportes en la carretera BI-625 a la altura del camino de Arbieto, si bien como medida provisional ante el desfase de la ejecución de la rotonda y la urbanización del sector de La Martuja, se impone como condición al Proyecto de Urbanización adaptar el acceso desde el camino de Arbieto a trav-és de una intersección en «T» canalizada sólo para movimien-tos a derechas conforme a las normas técnicas y directrices del Departamento de Obras Públicas y Transportes.

2. Equipamientos

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas verdes

El Plan Parcial deberá reservar una superficie de espacios libres en función del incremento poblacional posibilitado, que no será infe-rior a 5 m² por habitante, a razón de 3,5 habitantes por vivienda, además de la reserva de espacios libres requerida por el Regla-mento de Planeamiento.

El sistema general de espacios libres deberá diseñarse potenciando su carácter lineal y valorando su proximidad al río Nervión como elemento estructurante.

Por otro lado, la superficie de suelo destinada a sistema local de espacios libres de este sector, se situará junto al sistema gene-ral de espacios libres, de modo que la franja de zona verde sea lo más amplia posible.

4. Edificación

El Plan Parcial establecerá la ordenación de edificación basándose en los siguientes parámetros:

- a) Eraikuntzaren altuera 3 solairukoa (beheko solairua + 1 + atikoa) izango da.
- b) Eraikuntzek, espaloien barruko ertzari dagokionez duten tartea, sei (6) metrokoa izango da.
- c) Eraikinen arteko tartea, eraikinen altuenaren altueraren parekoa edo handiagoa izango da, zortzi (8) metrokoa gutxienez.
- d) Eraikuntza eta urbanizazio lineak, hoge (20) metroko gutxienezko tartea errespetatuko du, gehi Nerbioi ibaira ezponda eta hamar (10) metrokoa gehi Belandika erreka ezponda.
- e) Eraikuntzen sektorearen mugarako tartea, beren altueraren erdia baino txikiagoa ez izatea gomendatu da eta, gutxienez, bost (5) metrokoa, salbu eta ordenantza hau murrizgarriagoa izan den puntuetan.
- f) Familia bakarretarako etxebizitzaren gutxienezko lur-zatia, 1.000 m²-koa izango da.

5. Ibaiak eta errekek

Plan partzialak, indarreko sektorearen arautegi osora doitu beharko dira.

Datazko 2002ko azaroaren 12ko Ur Zuzendaritzaren dagoneko txostena bete beharko da, non, oso era konkretuan, adierazi egiten baitira Nerbioi ibaira eta Belandika erreka zapalden edo edozein jarduketa-motaren gutxienezko tartea.

Arautegi honetan, hurrengoak daude:

- 5.1. Kontsiderazio orokorrak.
- 5.2. Ingurumeneko kontsiderazioak.
- 5.3. Ondorioak, sintesi gisa.

5.1. Kontsiderazio orokorrak

Proiektuaren linea orokorrak, 2002ko ekainaren agiriaren arabera, hurrengo erara definitu dira:

«La Martuja» R-3 Egoitzazko Sektorearen aurrez ikusitako sustaitzea, hurrengo da:

— Lubeta, 500 urteko aipamen-aldiko uholdeak izatearen arriskuaren gainekoa, 2,25 metro bitarteko lodiera aldagarrikoa. 267,59tik 267,76ra kotaren ingurukoa da, 0,30 metroko gutxienezko babesa errespetatuz 500 urterako uholde-maila lorturikoari dagokionez.

— Lubetaren ezponda 2 (H) : 1(V).

— Lubetako oinaren eta Nerbioi ibaiaren gaur eguneko bide-artearen (mugatzeko linea) arteko 20 metroko tarte-banda (P11 sekzioa).

— Lubetako oinaren eta Belandika errekaaren eskuineko ertzeko goiko bazterren arteko 15 metroko tartea (12 sekzioa).

— Tarteko 10 metroko banda lubetaren oina eta Belandika errekaaren (mugatzeko linea) eskuineko bazterreko goiko ertzaren artean (P13, P14 eta P15 sekzioak).

— Lurzoruaren eguneko egoera, Nerbioi bideratu eta Belandika errekaaren eguneko bazter eta bideak, R-3 sektorearen lubetatik kanpoko aldeetan eta baita ibai eta errekaaren arteko aldean ere mantendu dira.

— Azpimarratzekoa da azken puntua, zeinetan, ibaitik nola baiteko distantziara bakarrik egiten baita lubeta bat, Nerbioi ibaiaren eguneko ubide eta bazterretan ez jardunaz ezta ere ezer aldatuz.

— Zentzu honetan aipatu daiteke, baita ere, ubidearen parametroak, abiadura, goragunea e.a. ia ezertan ez direla aldatzen jarduketarengatik, zeren eta, ur-behean, BI-625 errepidearen zubia pasatzearen sekzio kritikoei sorrarazitako urgeldiaren bihurtzearen barruan, eta baita ibaiak, mendien artean pasatzean, sorrazi duen haitzartean baikaude.

— Beraz, lubeta aurrez ikusiaren, zeinaren gainean urbanizazioa kokatuko baita, ukipena eta ezponden babesa bakarrik aztertu beharko dira, zeren eta hortik kanpo, inguruneak, gaur egun dagoen bezala dirau.

— R-3 sektorearen atzetik doan bidearen 45 cm inguruko goragunea, 17 eta 16 sekzioen artean dagoen tartean.

- a) La altura de la edificación será de tres plantas (planta baja + 1 + ático).
- b) La separación de las edificaciones con respecto al borde interior de la acera será de seis (6) metros.
- c) La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de ocho (8) metros.
- d) La línea de edificación y urbanización respetará una distancia mínima de veinte (20) metros más el talud al río Nervión y de diez (10) metros más el talud al arroyo Belandika.
- e) La separación de las edificaciones al límite del sector será una distancia, que se recomienda no sea inferior a la mitad de su altura y con un mínimo de cinco (5) metros, salvo en aquellos puntos donde la presente ordenanza haya sido más restrictiva.
- f) La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 1.000 m².

5. Ríos y arroyos

Los Planes Parciales deberán ajustarse a toda la Normativa Sectorial vigente.

Se deberá acatar el informe existente de la Dirección de Aguas, de fecha 12 de noviembre de 2002, en el que se indica de modo muy concreto las distancias mínimas de los rellanos o de cualquier tipo de actuación al río Nervión y al arroyo Belandika.

Se incluye en la presente normativa:

- 5.1. Consideraciones generales.
- 5.2. Consideraciones ambientales.
- 5.3. Conclusiones, a modo de síntesis.

5.1. Consideraciones generales

Las líneas generales del proyecto se definen, según el documento de junio de 2002, del siguiente modo:

La implantación prevista del Sector Residencial R-3 «La Martuja», consiste en:

— Terraplenado por encima del nivel de inundabilidad de período de recurrencia de 500 años, de espesor variable entre 2,25 metros. En torno a la cota 267,59 a 267,76 respetando un resguardo mínimo de 0,30 metros con respecto a la cota obtenida del nivel de inundación para 500 años.

— Talud de terraplén 2(H) : 1(V).

— Banda de separación de 20 metros entre el pie del terraplén y el borde superior derecho de la canalización actual del río Nervión (línea de deslinde) (sección P11).

— Separación de 15 metros entre el pie del terraplén y el borde superior del margen derecho del arroyo Belandika en el punto de incorporación al río Nervión (sección 12).

— Banda de separación de 10 metros entre el pie del terraplén y el borde superior del margen derecho del arroyo Belandika (línea de deslinde) (secciones P13, P14 y P15).

— En las zonas fuera del terraplenado del sector R-3 se mantiene el estado actual del suelo, márgenes y cauces del actual río Nervión canalizado y del arroyo Belandika, así como en la zona comprendida entre ambas.

— Es de destacar el último punto, en el que única y exclusivamente sólo se realiza un terraplenado a cierta distancia del río, no actuando ni modificando nada del actual cauce y riberas del río Nervión.

— En este sentido cabe mencionar también que los parámetros del curso del agua: velocidad, elevación, etc., prácticamente no se ven alterados por la actuación, ya que nos situamos dentro de la curva de remanso que aguas abajo provocan las secciones críticas del paso del puente de la BI-625, así como la propia garganta que ha formado el río a su paso entre las montañas.

— Por lo que únicamente habrá que analizar la afección y protección de taludes del terraplenado previsto sobre el que se situará la urbanización, ya que fuera de éste el Medio Ambiente permanece exactamente igual de cómo está actualmente.

— Elevación de unos 45 cm del camino que discurre por detrás del sector R-3, en el tramo comprendido entre la sección 17 y la sección 16.

5.2. Ingurumeneko kontsiderazioak

Ingurumenaren alderdian, Urduñan, 2002ko ekaineko «La Martuja» R-3 sektorearen ingurumeneko azterlana» agiriak, hurrengo ondorioak eta jarduteko proposamena ditu:

«Aztertutako alderdi denetatik eta ingurumenaren ikuspegitik, hurrengo ondorioak eta jarduteko proposamena atera daitezke:

5.2.1. Akuiferoen urrakortasun eta birkargatzeari buruzko alderdia:

— Pilaketazko aldea, buztin organiko ez oso plastikoak eta, aroltasunagatik, iragazkortasun ertaineko haitzen bidezko potentzia garrantzizkoa. Hori dela eta, betetzeko lurren gaineko urbanizazio-mailaren arabera, akuiferoarekiko aldarazteko duen maila, bera-renganako proportzionala izango da, hurrengo gomendatuz aipatu ukipena murrizteko:

- Erabiltzeko betegarriak naturalak, geldoak eta iragazkorak izatea.
- Saneamenduko sareak estankoak izatea, bai hodien juntetan eta baita putzuetara dituzten elkarketan ere, putzuak ere estanko motakoak izanik.
- Zolaturiko okupazioa ahal denik eta txikiena izatea eta euri-urak hartzeko aldeak egin daitezela, betelaren beheko mailarekin putzu drainatzaileen bidez konexioa eginaz, ur-bolada handietan izan ezik euri-urak ibaira zuzenean hustu gabe, ezpada azpian dauden akuiferoekin konexioa eginaz.

— Edozein kasutan, Urduñako Diapiroaren eremu kontsideratu osoari dagokionez, R-3 sektoreak aurrez ikusitako atzematea oso txikia da, gertatuz eremuaren ukipena baztergarria dela akuiferoa birkargatzean eta, hala badagokio, murriztua, gorago gomendaturiko neurriengatik.

5.2.2. Paisaiako alderdia eta ingurumeneko integrazioa:

Urbanizazio aurrez ikusia, eraikuntzak bertan dituen alde baten ondoan dago kokatua. Bestalde, maila urez bete ezinaren gainean urbanizatzearen baldintzengatik, beharrezkoa da eguneko lur-mailearen gaineko betelanak egitea; izan ere, uholdeak jasan ahal izateko azterlanaren arabera, metro erditik bi metro ingururaino doan lodiera dute, gain-goragune hori txikia kontsideratuz, nahiz eta erabat laua den alde batean garatu. Esandakoagatik, hurrengo gomendioak egiten dira begien aurreko aldarazpen hau txikiagotzeko:

Ingurumena integratzeko baldintzak:

- Betelaneko ezponda hedatuak 2(H) : 1(V).
- Urbanizazioko azalera laua, eta ekialdera inguratzen duen bidearekin kontakturaino.
- Sektorearen mugak, Nerbioi ibaiari dagokionez, 20 metro eta, Belandia errekarri dagokionez, 10 metro aldentzea, dauden galeriako basoak, ezta animalien espezieak ere, aldatu egin gabe.

— Betelaren ezpondaren tratamendua (10 urtetik gorako itzulara-aldiengatik ukipena duen ezponda), erabat birlandatua lore-dun sastraka motako espeziekin eta, ahal delarik, hirusta motako belarrezkoekin, landare-lurrezko 30 cm-ren azpian ezkutaturik dagoen harri-lubeta oinarri baten gainean. Helburua da aldeko uniformetasun osoa errespetatzea eta galeriako basoak osatzen duten zuhaitz-bandak gordetzea, ur-behetarako ibaiaren ohiko ubideetarako bakarrik.

5.2.3. Aldearen ikuspegi hidrauliko orokorra:

Eguneko ibai bideratuaren eta Nerbioi ibaiaren ubide naturalaren arteko aldea gordetzea, ur-bolada handien kasuetarako, bi ubideak isuri ezin duten uraren soberakinaren irteera natural eta logikoa ahalbidetuz, ekidin eginaz, alde horretan, eraikuntzen kokagune berriak ezartzea.

5.2.4. Dauden baliabide naturalak hobetzeko alderdia:

"Natural" eta lehendik egotearengatik taxutzea okertsuko Nerbioiaren ibaibidearen eguneko egoera mantendu eta hobetzea, ahalbidetuz naturaltasunez garatu dadila galeriako benetako baso bat, eta baita, ahal den neurrian, bazterreko espezie tipikoekin Ner-

5.2. Consideraciones ambientales

En el aspecto ambiental, el documento «Estudio medioambiental del sector R-3 - "La Martuja" en Orduña», de junio de 2002, presenta las siguientes conclusiones y propuesta de actuación:

«De todos los aspectos estudiados y desde el punto de vista medio ambiente, se pueden extraer las siguientes conclusiones y propuesta de actuación:

5.2.1. Aspecto relacionado con la vulnerabilidad y recarga de acuíferos:

— Zona alubial con una potencia importante de arcillas orgánicas poco plásticas y roca alterada con una permeabilidad media por porosidad. Por lo que dependiendo del grado de urbanización sobre los terrenos a rellenar, su grado de alteración al del acuífero será proporcional a la misma, recomendándose para mitigar dicha afección:

- Que los rellenos a emplear sean naturales, inertes y permeables.
- Que las redes de saneamiento sean estancas, tanto en juntas de tubos como su entronque a los pozos, siendo éstos también de tipo estanco.
- Que la ocupación pavimentada sea la menos posible y se constituyan zonas de captación de aguas pluviales, conectándose con el nivel inferior de los rellenos mediante pozos drenantes, no vertiendo las aguas procedentes de la lluvia de forma directa al río, salvo en fuertes avenidas, sino conectándolas con los acuíferos subyacentes.

— En cualquier caso, la ocupación prevista por el sector R-3 con relación a todo el ámbito considerado del Diapiro de Orduña, es muy pequeña, resultando que su afección es despreciable en la recarga del acuífero y en su caso mitigada por las medidas recomendadas anteriormente.

5.2.2. Aspecto paisajístico e integración medio ambiental:

La urbanización prevista se sitúa junto a una zona con edificaciones existentes. Por otro lado, por el condicionante de urbanizar sobre el nivel no inundable, es necesario realizar unos rellenos sobre el nivel del terreno actual que según el estudio de inundabilidad constituyen un espesor que va desde el medio metro hasta los dos metros aproximadamente, considerándose dicha sobre-elevación de poca entidad aun desarrollándose en una zona ciertamente plana, por lo que se recomienda para minimizar esta alteración visual:

Condiciones de integración medioambiental:

- Taludes del relleno tendidos 2(H) : 1(V).
- Superficie de urbanización plana y hasta el contacto con el camino que bordea la urbanización al este.
- Alejamiento de los límites del sector con respecto al río Nervión de 20 metros y con respecto al arroyo Belandia de 10 metros sin alterar los bosques de galería existentes, así como las especies animales existentes.

— Tratamiento del talud de rellenos (talud afectado por períodos de retorno superiores a 10 años), totalmente revegetado con especies de tipo arbustivas con flor y preferiblemente herbáceas tipo trébol sobre una base de un nivel de escollera oculta bajo 30 cm de tierra vegetal. Buscando respetar la uniformidad general de la zona y preservar las bandas de arbolado existentes que forman los bosques de galería única y exclusivamente a los cursos habituales del río para aguas bajas.

5.2.3. Aspecto hidráulico general de la zona:

Preservar la zona comprendida entre el actual río canalizado y el curso natural del río Nervión en su estado actual, permitiendo para estadios de grandes avenidas la salida natural y lógica del exceso del agua que no son capaces de desaguar los dos cursos, impidiendo en esa zona la implantación de nuevos asentamientos edificatorios.

5.2.4. Aspecto de mejora de recursos naturales existentes:

Mantener y mejora del estado actual del curso del río Nervión de trazado sinuoso por su condición de "Natural" y preexistente, permitiendo que se desarrolle naturalmente un verdadero bosque de galería, así como naturalizar en la medida de lo posible con espe-

bioi bideratuaren ibaibidea naturaltzea, alde irekietan, galeriako basoa bideratu, hobetu eta osatuz.

Belandika erreken gaur eguneko egoera onargarria da ingurumenaren ikuspegitik, gehien bat makal neurri handikoez osaturiko galeriako basoa baitago.

5.2.5. Zortasunak hobetu eta jabego publiko hidraulikoa atzetearen alderdia:

Ibaien mugatzeak ezartzea, haien bazter bietan zortasun-bideak definitu eta ezartzeko, eta baita zaintzako aldeak ezartzeko ere.»

5.3. Ondorioak

— Plan partzialek hartuko dituzte, gorago transkribatu den Typsa enpresak egindako 2002ko ekaineko, Urduñan, «“La Martuja” R-3 sektorearen ingurumeneko azterlana» agiriaren «Ondorioak eta jarduketazko proposamena» 4 kapituluaren dauden araubidezko apartatuak, kapituluak egokitasunez garatu izan delarik baimentzeko espedientearen.

— Sektorearen eta sarbideen jarduketak baimentzeko egin beharreko espedientearen tramitatu beharko da, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzari eskatu beharrekoa.

4. Kudeatzeko baldintzak

Dentsitate txikiko egoitzazko La Martuja sektorea, plan partzial bakarraren bidez garatuko da.

Plangintzaren ekimena: pribatua.

Programazioa: 2. laurtekoa.

Jarduketa-sistema: Konpentsazioa.

5. Dokumentazio grafikoa

001 zk-ko planoak.—Kokapena: E. 1:5000

002 zk-ko planoak.—Enplazamendua: E. 1:2000

003 zk-ko planoak.—Zonakatzea: E. 1:1000

004 zk-ko planoak.—Antolamendua: E. 1:1000

(I-638)

cies típicas de ribera el curso del río Nervión canalizado, mejorando y completando en la zonas abiertas su bosque de galería.

El estado actual del arroyo Belandika medioambientalmente es aceptable al existir un bosque de galería completo formado principalmente por chopos de porte importante.

5.2.5. Aspecto de mejora de servidumbres y ocupación del dominio público hidráulico:

Establecer los límites de deslinde de los ríos, para definir y establecer sus caminos de servidumbre a ambos lados de los ríos, así como establecer las zonas de policía.»

5.3. Conclusiones

Los planes parciales incluirán los apartados normativos que se contemplan en el capítulo 4 «Conclusiones y propuesta de actuaciones» del documento «Estudio medioambiental del sector R-3 “La Martuja” en Orduña», de junio de 2002, elaborado por la empresa Typsa, transcrito más arriba, debidamente desarrollado en el seno del expediente de autorización.

Se deberá tramitar el preceptivo expediente de autorización de las actuaciones del sector y de los accesos que debe ser solicitado ante la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

4. Condiciones de gestión

El sector de La Martuja residencial de baja densidad se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Iniciativa de planeamiento: Privado

Programación: 2.º cuatrienio.

Sistema de actuación: Compensación.

5. Documentación gráfica

Plano número 001.—Situación: E. 1:5.000.

Plano número 002.—Emplazamiento: E. 1:2.000.

Plano número 003.—Zonificación: E. 1:1.000.

Plano número 004.—Ordenación: E. 1:1.000.

(I-638)

1. Bi zutabeko iragarkiaren lerro nahiz zatiki bakoitzaren tarifa: 1,60 €. 2. Ale baten urteko harpidetzaren tarifa: 155,64 € (BEZ barne). 3. Banakako alearen tarifa: 0,77 € (BEZ barne).	1. Tarifa por línea de anuncio o fracción en doble columna: 1,60 €. 2. Tarifa de la suscripción anual por ejemplar: 155,64 € (IVA incluido). 3. Tarifa por ejemplares sueltos: 0,77 € (IVA incluido).
Bizkaiko Aldizkari Ofizialerako gutunak Bizkaiko Foru Moldiztegira bidali behar dira. Aita Larramendi, 3. 48012 BILBO 53. posta-kutxa. 48001 BILBO	La correspondencia referente al «Boletín Oficial de Bizkaia» se dirigirá a la Imprenta Foral de Bizkaia. Padre Larramendi, 3. 48012 BILBAO Apartado de Correos 53. 48001 BILBAO
http://www.bizkaia.net	