

Foru Aginduak

**TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA
LURRALDE OREKAREN SAILA**

8151

711/2008 FORU AGINDUA, azaroaren 25ekoa; horren bidez, behin betiko onetsi zen Bitorianoko 2. egikaritze unitateko Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren espedientea, Zuiako udalerriko Planeamenduaren Arau Subsidiarioena.

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Zuiako Udalaren osoko bilkurak, 2008ko maiatzaren 5eko bileran, Bitorianoko UE-2 egikaritze unitateko Hiri Berrikuntzako Plan Berezia hasieran onestea erabaki zuen, bai eta espedientea jendaurrean jartzea ere, 20 eguneko epean; horretarako, iragarkiak argitaratu ziren 2008ko maiatzaren 16ko 55. ALHAOn eta 2008ko maiatzaren 14ko El Correo egunkarian.

Bigarrena.- Jendaurrean egon zen bitartean, ez zen inongo alegaziorik aurkeztu; beraz, udalak, 2008ko ekainaren 12ko osoko bilkuran, behin-behinean onartu eta Arabako Foru Aldundira bidali zuen. Arabako Foru Aldundian 2008ko uztailaren 22an eman zioten sarrera.

II.- OINARRIAK

Lehenengoa.- Espediente honek, Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren bidez, Bitorianoko UE-2ko antolamendu xehatua du helburu. Plan hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 71. artikulua arautzen du, eta honakoa dio:

“Hiri berrikuntzako plan berezien helburua honako jarduketa zehatz hauen garapena izan daiteke: hiri lurzoria deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiriak leheneratzea eta birgaitzea, barne erreforma, mugikortasun arazoak edo estetika arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.”

Bigarrena.- Agiri teknikoak aztertuta, aplikatu beharreko hirigintza legeriak zehaztutako baldintzak eta Zuiako udal Planeamenduko Arau Subsidiarioek zehaztutakoak betetzen dituela egiaztatu da.

Hala, bada, dagozkidan ahalmenak baliatuz, honakoa

XEDATU DUT:

Lehenengoa.-Bitorianoko UE-2ko Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren espediente behin betiko onestea.

Bigarrena.- Honako ebazpena Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu ematea.

Hirugarrena.- Foru agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, egoki iritzi eta abiaraz dezaket beste edozein neurritz gain, ondoko errekursoak aurkeztu ahal izango dituzte:

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

b) Aukeran, eta administrazioarekiko auzi errekursoaren aurretik, berraztertze errekursoa, ebazpena eman zuen organoari. Horretarako, hilabete izango da, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2008ko azaroaren 25a.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreakaren Saileko foru diputatua, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

Órdenes Forales

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL
Y EQUILIBRIO TERRITORIAL**

8151

ORDEN FORAL 711/2008, de 25 de noviembre, de aprobación definitiva del expediente de Plan Especial de Renovación Urbana de la Unidad de Ejecución 2 de Bitoriano, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Zuia.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- El pleno del Ayuntamiento de Zuia, en sesión del día 5 de mayo de 2008 acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Renovación Urbana para la unidad de ejecución UE-2 de Bitoriano, así como someter el expediente a información pública por el plazo de 20 días, mediante anuncios en el BOTHA número 55, de fecha 16 de mayo de 2008, y en el diario El Correo de fecha 14 de mayo de 2008.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no se presentó alegación alguna por lo que el Ayuntamiento procedió a su aprobación provisional en el pleno del día 12 de junio de 2008, así como a su remisión a la Diputación Foral de Álava donde tuvo entrada el día 22 de julio de 2008.

II.- FUNDAMENTOS

Primero.- El presente expediente tiene por objeto la ordenación pormenorizada de la UE-2 de Bitoriano mediante un Plan Especial de Renovación Urbana, regulado en el artículo 71 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, cuando dice:

“Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos”.

Segundo.- Una vez analizada la documentación técnica que se aporta, se comprueba que cumple con los requisitos de contenido sustantivo establecidos en la legislación urbanística aplicable, así como con los previstos en las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Zuia.

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

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan Especial de Renovación Urbana de la UE-2 de Bitoriano.

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

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente:

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

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

Vitoria-Gasteiz, 25 de noviembre de 2008.- El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

1.- I. KAPITULUA.- ALDERDI OROKORRAK

1. ordenantza.- Xedea, eremua, indarraldia eta ondorioak.

Ordenantza hauek, Zuiako Planeamenduko Arau Subsidiarioetan xedatutakoari jarraituz, helburu dute lurzoru urbanizagarriaren hirigintza araubidea bereziki arautzea.

Ordenantza hauek Bitorianoko UE-2an aplikatuko dira. Sektore hori Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren agiri grafiko eta idatzietan dator mugatuta.

Hiri Berrikuntzako Plan Berezi honen indarraldia mugagabea da, dagokion aldaketa izapidetu eta onartu bitartean.

Plan eta agiri horiek onartzen diren une beretik aurrera izango dituzte ondorioak, eta betetzen ez badira, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruz indarrean dagoen Legean edo, modu subsidiarioan, 1978ko Hirigintza Diziplinaren Araudian ezartzen diren zigor arauak aplikatuko dira.

Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren ordenantza hauetan berriaz arautu gabe dauden alderdietan baino ez da joko Zuiako udalerriko Arau Subsidiarioen SUR-3 motako Hiri Lurzoruaren Araudira.

2. ordenantza.- Agiriak, eta kontraesanak ebaztea.

Hiri Berrikuntzako Plan Bereziak, ordenantza arautzaile hauetaz gain, honako agiriak ere hartzen ditu bere baitan: informatzeko eta justifikatzeko memoria, gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko arauak, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana, eta informazio eta antolamendu xehatuaren planoak. Agiri guztiak beharrezkoak dira, bakoitzari dagokion mailan.

Interpretazio teknikoan arazoak sortzen badira, Udaltzatzen irizpideari emango zaio lehentasuna, hau da, denon interesa interes partikularraren aurretik jartzeari.

3. ordenantza.- Definizioak

Definizio hauek Arau Subsidiarioetan zehaztutako mende daude; kontraesanik izanez gero, Arau Subsidiarioetako definizioak nagusituko dira.

Lur gordina. Sektorean mugatuta egonik, Hiri Berrikuntzako Plan Berezi hau idatzeko abiapuntutzat hartu den hasierako egoeran dagoen lurra da lur gordina.

Lur garbia. Sektoreko muga barruan, behin espazio libreen, horniduren eta bideen sistemako nahitaezko lagapenak eginda, jabetzeko modukoa den lurra da lur garbia.

Lurzati-orubea. Lerrokadurek eta sestrek behar bezala zehaztutako lurra, Planean hirigintzako zerbitzu guztiak dituena eta, horrenbestez, berehala eraikitzeko gai dena da lurzati-orubea.

Eraikigarritasuna. Arauan erabilera eta lurzoru bakoitzerako bereziki adierazitako koefizientea. Koefiziente hori lur gordinari aplikatzen zaio, gehieneko azalera eraikigarria zein den zehazteko. Erlazio hau erabiliz adierazten da: lur eraikigarriaren m²/lurzati gordinaren m²

Ocupazioa. Planeko ordenantza berezietan adierazitako koefizientea, lur garbiari aplikatuta, eraikuntzarekin okupa daitekeen lurzati-orubeko gehieneko azalera kalkulatzeko erabiltzen dena. Erlazio hau erabiliz adierazten da: eraikinaren m²/lurzati garbiaren m².

Gehieneko altuera. Eraikuntzak bertikalean gehieneko izan dezakeen luzera da gehieneko altuera, lurraren berezko sestratik azken solairu bizigarriko sabaiko forjaren goiko alderaino neurtuta. Metrotan (m) adierazten da.

Solairuak. Estalkiaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

Arau Subsidiarioek solairu mota hauek bereizten dituzte, erai-kinean duten kokalekuaren arabera:

Sotoa: Eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiago beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua.

Garaiera librea, gutxienez, 225 zentimetrokoa izango da.

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Ordenanza 1ª. Objeto, ámbito, vigencia y efectos

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la Regulación particular del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zuia.

El ámbito de aplicación será la UE-2 de Bitoriano, delimitado según expresión gráfica y escrita que figura en la documentación del Plan Especial de Renovación Urbana.

El presente P.E.R.U. tendrá vigencia indefinida, en tanto no se tramite y apruebe la correspondiente modificación.

Tendrá efectos inmediatos desde el mismo momento de su aprobación y su incumplimiento supondrá la aplicación de un régimen sancionador previsto en la vigente Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco o, subsidiariamente, en el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1.978.

Todos aquellos aspectos que no quedan regulados expresamente en las presentes Ordenanzas del P.E.R.U. se remiten a la Normativa del Suelo Urbano tipo S.U.R.-3 de las NN.SS. de Zuia.

Ordenanza 2ª. Documentación, Resolución de contradicciones

La documentación del Plan Especial de Renovación Urbana consta además de las presentes Ordenanzas Reguladoras, de Memoria Informativa y Justificativa, Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, Estudio de Viabilidad Económico-Financiero y Planos de Información y Ordenación Pormenorizada, alcanzando todos y cada uno de ellos el grado de obligatoriedad correspondiente.

En caso de conflicto de interpretación técnica, prevalecerá el criterio de la Corporación Municipal, quien resolverá atendiendo al superior interés general sobre el particular.

Ordenanza 3ª. Definiciones

Las presentes definiciones quedan subordinadas a las definidas por las Normas Subsidiarias, las cuales prevalecerán en caso de contradicciones.

Suelo bruto. Se entiende por suelo bruto aquel que encontrándose delimitado en el Sector, se encuentra en el estado originario del que se ha partido para redactar el presente Plan Especial de Renovación Urbana.

Suelo Neto. Se entiende por suelo neto aquel que dentro de la delimitación del Sector resulta susceptible de apropiación, una vez realizadas las cesiones obligatorias de sistema de espacios libres, dotaciones y viales.

Parcela-solar. Se entiende por parcela-solar el suelo perfectamente determinado por alineaciones y rasantes y que dispone de todos los servicios urbanísticos en el Plan, apto por tanto para ser inmediatamente edificado.

Edificabilidad. Es el coeficiente señalado en la Norma para cada uso y suelo en particular, el cual se aplica al suelo bruto para obtener la máxima superficie edificable. Se expresa en m² suelo edificable/m² suelo de parcela bruta.

Ocupación. Es el coeficiente señalado en las Ordenanzas Particulares del Plan, el cual se aplica al suelo neto para obtener la máxima superficie de la parcela-solar que puede ocuparse con la edificación. Se expresa en m² de edificación/m² de parcela neta.

Altura máxima. Es la longitud vertical máxima que puede alcanzar la edificación, medida desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable. Se expresa en metros (m).

Plantas. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a 225 cm.

Erdisotoa: Eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko planoa behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko planoa kota horren gainetik duen solairua da.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjako goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera edo gehiagora duten erdisotoak.

Erabilerearen berezko ezaugarrien arabera izango da garaiera libre, betiere, gutxienez, 225 zentimetrokoa izanik.

Beheko solairua: Eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko planoa eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

Solairua: Beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren garaiera libre erabilerearen eta lurzoru motaren arabera izango da.

Atikoa: Eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinaren gainerako fatxada planoetatik bereiziak izaten ditu fatxadak.

Teilatupea: Azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko solairua. Batzuetan, txapitula forma izaten du. Solairu bat teilatupekotzat hartzeko, teilatu hegala kotatik solairuaren forjatuaren goialderaino, gehienez ere, 1 metroko distantzia egon behar da.

Erabilera eta jabari publikoko lurra. Hiri Berrikuntzako Plan Berezi honetan halakotzat jotako lurra, Zuiako Udalarari kargetatik libre lagatzen zaiona.

Erabilera eta jabari pribatuko lurra. Ordenantza hauek arautzen dituen hirigintza eragiketa egin eta gero halakotzat geratzen dena, lurzati-orubeak bide publikoari begira duen aurrealdetik zenbatuta (hortik atzera izan behar da eraikuntza).

Nahitaezko lerrokadura. Nahitaezko lerrokaduratzat joko da oinplanoan eraikuntzaren forma zehazten duena.

2.- II. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

4. ordenantza.- Lurzoruaren kalifikazioa

Ordenantza hauen gai den eta Bitoriano UE-2 eratzten duen hiri uzbanizagarria egoitzarako erabiliko da, oro har.

Ondokoak dira Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren ezarritako erabilera xehatuak, izaera publikoaren edo pribatuaren arabera:

Erabilera eta jabari pribatua:

Egoitzakoak: familia bakarreko edo biko etxebizitza bakartua, lurzati-orubea eta lorategi pribatua.

Erabilera eta jabari publikoa:

Espazio libreen sistema: Berdeguneak

Lurzoruaren kalifikazioetariko bakoitzak, jabari pribatua edo publikoa izan, araubide juridiko bat edo beste izango du. Kasu honetan, Zuiako Udalarari laga beharko zaizkio kargak, nahitaez.

5. ordenantza.- Lurzati-orubea (orokorrean)

Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren antolamendu orokorraren planoan grafikoki zehaztutako forma eta dimentsioa izango ditu lurzati-orubeak. Eta ezingo da birpartzelatze edo segregaziorik egin, multzoak soilik.

6. ordenantza.- Eraikinen tipologia

Eraikinen tipologia: familia bakarreko edo biko etxebizitza bakartua.

7. ordenantza.- Eraikigarritasuna

Egoitzarako eraikigarritasuna: aprobetxamenduen taularen arabera, egoitzarako gehienezko eraikigarritasuna honakoa da: $0,40 \times 13,854,23 \text{ m}^2 = 5.541,69 \text{ m}^2 \text{ c}$.

Lurzatioko eraikigarritasuna ondoko taularen arabera da:

LURZATI zk	AZALERA M2	ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA M2
A	1.168,65	690,22
B	1.094,86	646,60

Semisótano: Es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro respecto de la rasante de acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

La altura libre exigida será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 225 cm. para la altura libre.

Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de piso se determinará en función del uso y de la clase de suelo.

Ático: Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

Bajo cubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Para que una planta sea considerada como bajocubierta, la diferencia entre la cota del alero y la de la cara superior de su forjado de piso, no podrá ser superior a 1 m.

Suelo de uso y dominio público. Es el suelo así declarado en este Plan Especial de Renovación Urbana que es objeto de cesión libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Zuia.

Suelo de uso y dominio privado. Es el que permanece como tal después de la operación urbanística que regulan estas Ordenanzas, contacta desde el frente a vía pública de la parcela-solar, tras la cual debe situarse la edificación.

Alineación obligatoria. Se considera alineación obligatoria, aquella que determina en planta la forma de la edificación.

2.- CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Ordenanza 4ª. Calificación del suelo

El Suelo Urbanizable que constituye la UE-2 de Bitoriano, ámbito de estas Ordenanzas, tiene como uso global el residencial.

Los usos pormenorizados previstos en el Plan Especial de Renovación Urbana, según carácter público o privado, son los siguientes:

Uso y dominio privado:

Residencial: vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, parcela-solar y jardín privado.

Uso y dominio público:

Sistema de espacios libres: Zonas verdes

El régimen jurídico al que están sometidos cada una de las calificaciones del suelo deriva de su propio carácter de dominio privado o público y en este caso, con obligación de su cesión de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Zuia.

Ordenanza 5ª. Parcela-solar (en general)

La parcela-solar tiene forma y dimensión según se determina gráficamente en el Plano de Ordenación general del Plan Especial de Renovación Urbana, no permitiéndose parcelaciones o segregaciones, sino únicamente agrupaciones.

Ordenanza 6ª. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada.

Ordenanza 7ª. Edificabilidad

Edificabilidad residencial: según cuadro de aprovechamiento la edificabilidad máxima residencial es de $0,40 \times 13,854,23 \text{ m}^2 = 5.541,69 \text{ m}^2 \text{ c}$.

La edificabilidad por parcela se establece según el siguiente cuadro.

Nº PARCELA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD TOTAL M2
A	1.168,65	690,22
B	1.094,86	646,60

LURZATI zk	AZALERA M2	ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA M2
C	1.000,00	590,63
D	1.142,12	674,53
E	1.215,69	717,98
F	1.137,35	671,66
G	1.418,83	837,90
H	1.205,81	712,17
GUZTIRA	9.383,31	5.541,69

8. ordenantza. Mugetarainoko tartea

Egoitza eraikina bide edo muga publikoetatik, gutxienez, 5,00 metrora egongo da.

9. ordenantza.- Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

Familia bakarreko edo biko etxebizitza:

Altuera, gehienez, PB+1+BC izango da.

Sestratik gorako gehieneko altuera 7,50 metrokoa izango da fatxada guztietan, eta sestra baxuena duen espaloitik edo kaletik neurtuko da, maila desberdina duten kaleetara ematen duten lurzuetan.

Behelako solairuko garajeak ere zenbatuko dira hirigintza aprobetxamendu moduan.

Erdisotoko solairuetan, baldintza orokorretan ezarritakoari egingo zaio kasu.

Erlaitzerainoko altuera eta erdisotokoa neurtzeko era baldintza orokorren arabera izango da, eta eraikinaren fatxada guztietan.

Estalkien gehieneko eta gutxieneko maldak eta estaltzeko materialak, baita hegaleen dimentsioak ere, Zuiako udalerriko Planeamenduaren Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren arabera izango dira.

10. ordenantza.- Okupazioa eta eraikuntzaren mugimendu guneak.

Ez da gehieneko okupazio lurrazalik ezartzen aurreikusitako erabilertarako.

Familia bakarreko edo biko etxebizitza lurzati bakoitzean lerro-kadura eta sestren planoan adierazitakoari jarraiki ebatziko da.

Arlo honetatik kanpora Zuiako udalerriko Planeamenduko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako bigarren mailako eraikuntzak baino ezingo dira ezarri, eta, betiere, ezarritako baldintzak bete behar dira.

11. ordenantza.- Erabilera eta jabari publikoko luraren eraikigarritasuna.

BERDEGUNEAK

Azalera: 1.564,27 m²

Onartutako erabilerak: Aisia eta atsedena

Baimendutako eraikinak: Pergolak, etab.

Gehienezko garaiera: 3 m.

12. ordenantza.- Paisaia neurriak

Eremuko bertako zuhaitzak mantentzeko beharrezko neurriak hartu beharko dira, Zuiako udalerriko Planeamenduko Arau Subsidiarioetan ezartzen den bezala.

3.- III. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

13. ordenantza.- Berariazko baldintzak

Eraikuntzarako berariazko baldintzak Arau Subsidiarioetako orokorrak berak dira: barne garaierak, lokal bakoitzaren azalera, eskailera, teilatupea, eta abar.

14. ordenantza.- Baldintza estetikoak

Osaketa orokorri eta materialei dagokienez, tratamendua librea izango da; baina eraikinek, diseinuari eta osaketari dagokienez, kokatuta egongo diren inguruneke ezaugarriak gorde beharko dituzte, Zuiako udalerriko Planeamenduko Arau Subsidiarioetan ezarri bezala.

Ez dira erabiliko eskualdeko arkitektura tradizionalen nagusi diren tonuetatik aldentzen diren koloratzeak.

Nº PARCELA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD TOTAL M2
C	1.000,00	590,63
D	1.142,12	674,53
E	1.215,69	717,98
F	1.137,35	671,66
G	1.418,83	837,90
H	1.205,81	712,17
TOTAL	9.383,31	5.541,69

Ordenanza 8ª. Separación a linderos

La edificación residencial tendrá una separación mínima a viario público o linderos de 5,00 mts.

Ordenanza 9ª. Altura y nº de plantas de la edificación.

En vivienda unifamiliar o bifamiliar:

La altura máxima será de PB+1+BC.

La altura máxima sobre cota de rasante será de 7,50m en todas sus fachadas medida desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Los garajes en planta baja sí computan a efectos de aprovechamiento urbanístico.

En los casos de plantas semisótano se estará a lo dispuesto en las condiciones generales.

El modo de medir la altura a cornisa y de semisótano lo será conforme a las condiciones generales y en todas las fachadas de la edificación.

Las pendientes máximas y mínimas de las cubiertas y los materiales de cobertura, así como las dimensiones de los aleros se atenderán a lo dictado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Zuia.

Ordenanza 10ª. Ocupación y Zonas de Movimiento de la edificación.

No se establece superficie máxima de ocupación para ninguno de los usos previstos.

La vivienda unifamiliar o bifamiliar se resolverá en cada una de las parcelas conforme a lo señalado en el plano de alineaciones y rasantes.

Fuera de esta área únicamente podrán ubicarse las construcciones secundarias previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Zuia, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las mismas.

Ordenanza 11ª. Edificabilidad del suelo de dominio y uso público

ZONAS VERDES

Superficie: 1.564,27 m²

Usos permitidos: Recreativo-Esparcimiento

Construcciones permitidas: Pérgolas, etc.

Altura máxima: 3 m.

Ordenanza 12ª.- Medidas paisajísticas

Se deberán adoptar las medidas necesarias para mantener el arbolado autóctono del ámbito tal y como se establece en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Zuia.

3.- CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza 13ª.- Condiciones particulares

Las condiciones particulares para la edificación se remiten a las generales de las Normas Subsidiarias tanto en lo que se refiere a las alturas interiores, superficies de cada local, escalera, bajo cubierta, etc.

Ordenanza 14ª.- Condiciones estéticas

El tratamiento será libre, en cuanto a composición general y materiales, si bien las nuevas edificaciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se emplazarán, tal y como se refleja en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Zuia.

Se evitarán especialmente las coloraciones ajenas a los tonos predominantes en la arquitectura tradicional de la Comarca.

15. ordenantza.- Familia bakarreko edo biko etxebizitza

Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren lurzati bakoitzarentzat zehazturiko azaleraren parametroa errespetatuko da beti, bai eta ezarritako gehieneko eraikigarritasuna ere.

Parametro hori beste lurzati batekin edo batzuekin elkartzean baino ez da aldatuko, eta, ondorioz, eraikigarritasuna horien guztien batura izango da, eta horren ondorioz sortutako etxebizitza kopurua baino ezingo da egin.

16. ordenantza.- Itxiturak

Lurzatiaren itxitura inguruneke harri hormaz egingo da edo plakaz estaliko da. Hormaren zati opakua 0,80 metrokoa izan daiteke, sarbideko bideari begira dauden lurzatiaren aurrealdeetan. Hormaren gainerakoa 2,00 metrokoa izan daiteke, gehienez ere, eta landare elementuz, sarez, hesi metalikoz edo horien konbinazioz eginda egongo da. Hori guztia, Zuiako udalerriko Planeamenduko Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren arabera.

TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA LURRALDE OREKAREN SAILA

8266

734/2008 FORU AGINDUA, abenduaren 2koa. Honen bidez, baimena ematen da Lagrango udalerriko 2 poligonoko 795 lurzatian telefonia mugikorreko estazio-gune bat jartzeko.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- ORANGE enpresak baimena eskatu zion Lagrango Udalarri telefonia mugikorreko estazio-gunea jartzeko 2 poligonoko 795 lurzatian, lurzoru urbanizaezinaren sailkapena eta baso baliabideak babesteko zona bereziaren kalifikazioa duen eremuan.

Bigarrena.-, Lagrango Udalak espediente bidali zuen, udal arkitectoaren txostena barne, Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak arautzen duen baimen izapideak betetzearren.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.- Sail honek eskumena du aztergai den espediente hau ebazteko, ekainaren 11ko Diputatuen Kontseiluaren 42/2008 Foru Dekretuarekin bat etorritik.

Bigarrena.- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, sektorean aplikagarri den legediak edo lurralde antolamenduak interes publikoko jotzen dituen hornigaiak, ekipoeak eta jardunek baino ez dute lekua lurzoru urbanizaezinean. Gainera, hala izanda ere, foru aldundiaren ebazpen bidez interes publikoko izendatuak izan behar izan dute, hogeitau eguneko jendaurreko izapidea bete eta gero.

2008ko urriaren 15ean espedienteari hasierako onarpena ematen zion foru agindua eman eta Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialera bidali zen argitaratua izan zedin. Aldizkari horretan 2008ko urriaren 29an (124 zenbakia) argitaratu zen. Espediente jendaurrean egon zen bitartean ez zen inolako alegaziorik aurkeztu.

Eskabidearen interes publikoa datza instalazio horrekin inguruko jendeari telefonia mugikorra erabiltzeko aukera ematean, zeren eta telekomunikazioak zerbitzu orokorreko interesekoak izendatu baititu azaroaren 3ko 32/2003 Legearen 2.1 artikulua, Telekomunikazioei buruzko legeak, hain zuzen.

Horregatik, ditudan aginpideak erabiliz, ondorengo hau

XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan jasotako baimena ematea, Lagrango 2 poligonoko 795 lurzatian, telefonia mugikorreko estazio-gunea jartzeko, lurzoru urbanizaezinaren sailkapena eta baso baliabideak

Ordenantza 15ª.- Vivienda unifamiliar/bifamiliar

Se respetará siempre el parámetro de superficie para cada parcela especificada en el Plan Especial de Renovación Urbana y su edificabilidad máxima establecida.

Dicho parámetro solamente se verá alterado en caso de agrupación a otra u otras parcelas, siendo la edificabilidad resultante la suma de todas ellas y pudiéndose ejecutar como máximo el número de viviendas resultante.

Ordenanza 16ª.- Cerramientos

El cerramiento de parcela estará realizado en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado, pudiendo alcanzar la parte opaca de muro una altura de 0,80 m. en los frentes de parcela al vial de acceso, el resto, hasta 2,00 m, será de elementos vegetales, malla, valla metálica o combinado de estos, según establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Zuia.

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

8266

ORDEN FORAL 734/2008, de 2 de diciembre, otorgando autorización para la instalación de una estación base para telefonía móvil en la parcela 795, polígono 2 del municipio de Lagrán.

ANTECEDENTES

Primero.- ORANGE solicitó ante el Ayuntamiento de Lagrán licencia para la instalación de una estación base de telefonía, en la parcela 795, polígono 2, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como "zona de especial protección de recursos forestales".

Segundo.- El Ayuntamiento de Lagrán remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizatorio que ordena la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, acompañando el informe del arquitecto municipal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina de conformidad con el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 42/2008, de 11 de junio.

Segundo.- De acuerdo con el régimen establecido en el artº 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

Con fecha 15 de octubre de 2008 se dictó Orden Foral por la que se aprobaba inicialmente el expediente, remitiéndose para su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, hecho que tuvo lugar en el núm. 124 de 29 de octubre de 2008. Durante el periodo de información pública no fue presentada ninguna alegación.

El interés público en el supuesto examinado viene dado por tratarse de una instalación con la que se pretende dar cobertura de telefonía móvil a la zona, habiendo sido declaradas las telecomunicaciones como servicios de interés general en el artículo 2.1 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, de Telecomunicaciones.

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

DISPONGO:

Primero. Otorgar la autorización prevista en el art. 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, para la instalación de una estación base de telefonía móvil en la parcela 795, polígono 2, del municipio de Lagrán, en terreno clasificado como