

Foru Aginduak

**TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA
LURRALDE OREKAREN SAILA**

3088

205/2010 FORU AGINDUA, apirilaren 29koa. Honen bidez, behin betiko onartzen da Gaubeako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 12. aldagetari puntuala, Tuestako bideei, baldintza estetikoaren 172. artikuluari eta bizitegiatarako hiri lurrari buruzko arau berezien 173. artikuluari buruzkoa.

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- 2009ko martxoaren 27an, Gaubeako Udalak hasierako onarpena eman zion indarrean dauden planeamenduko arau subsidiarioen aipaturako aldagetari (arau subsidiarioak otsailaren 28ko 188/2003 Foru Aginduaren bidez onartu ziren behin betiko). Halaber, espediente hori hilabetez jendaurrean jartzea ere erabaki zuen eta, horretarako, iragarki bana argitaratu zuen 50 zenbakiko ALHAOn (2009ko maiatzaren 4koan), El Correo egunkarian (2009ko maiatzaren 8koan), eta udaletxeko iragarki taulan.

Bigarrena.- Hasierako onarpen horren jakinarazpena udalerriko kontzejuetako administrazio batzarrei egin zitzaizen.

Hirugarrena.- Jendaurreko informazio aldian ez zen alegaziorik aurkeztu; beraz, udalak behin-behineko onarpena eman zion espedienteari, 2009ko urriaren 30eko bilkuran.

Laugarrena.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 91.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeko Planeamendu Atalak horri buruzko txostena eman zuen, abenduaren 4ko 8/2009 bilkuran.

Bosgarrena.- Gaubeako Udalak Arabako Foru Aldundiari bidali zion espedientea (sarrera eguna: 2010eko otsailaren 2a), hala bazez gogion, behin betiko onar zezan.

Seigarrena.- Era berean, Arabako Hirigintza Batzordeak espedienteari buruzko txostena eman zuen apirilaren 23ko 3/2010 bilkuran, Diputatuen Kontseiluak 1999ko abenduaren 14an onartutako 155/99 Foru Dekretuan agindutakoa betetzeko.

II. OINARRIAK

Lehenengoa. Gaubeko Udalak sustatu eta izapidetu duen aldagetaren xedea da 6 metroko galtzada zabalera jarraitua ezartzea herrira sartzeko kaleko bidegunetan, egungo antolamendu xehatuak bidegune horietan ezartzen duen 6 eta 7 metro arteko zabalaren ordez.

Proposamenak berezko justifikazioa du, egokiagoa izango den antolamenduaren mesedetan.

Bigarrena. Beste alde batetik, 172. artikulua 1. atalean, bizitegiatarako lurretan dauden baldintza estetikoak buruzkoan, baldintza hauxe ezarrita dago: beheko solairuan gutxienez 100 m² eraikiko dira. Udalaren iritziz klausula hori ez da beharrezkoa; izan ere, egon badaude lurzati eraikigarri txikiagoak, non gainerako hirigintzako parametroak ezin diren aplikatu baldintza horrekin; horregatik baldintza hori kentzea proposatzen da.

Hirugarrena. 172. artikulua 1. atalean ere hauxe ezarrita dago: bizitegi-erakinetan, estalkiak zeramika gorritzakoak izan behar dira, eta estaltzeko materiala zeramikazko teila gorria izango da. Aldaketa honen bidez aurreko horren ordez beste hau ezarriko da: tonu arre eta gorrixketako teilak jarriko dira estalkian, eta gomendatzen da arabiar itxurako zeramika misto edo erdilauko teilak jartzea, lehorrean arrastel ganean. Horri esker zaharberrituko diren eraikuntza tradizioaletan lehendik dauden materialetara egokitu ahal izango da estalkia.

Beste alde batetik, 172. artikulua 2. atalean, eraikuntza lanen hirigintzako eta eraikuntzako parametroei buruzkoan, hauxe ezarrita dago: higiezina bertikalean zatituko da eta bi familientzako etxebizitzekin edo etxebizitza atxikiarekin bat etorriko dira, azalera erabilgarriari dagokionez, eraikuntza tradizionalak 200 m² baino gehiagoko etxebizitzak badituzte eta etxebizitza gehiagoetan banatu nahi badira.

Órdenes Forales

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL
Y EQUILIBRIO TERRITORIAL**

3088

ORDEN FORAL 205/2010, de 29 de abril, de aprobación definitiva de la 12ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valdegovía, referida a la vialidad en Tuesta y a los arts. 172 sobre condiciones de estética y 173 normas específicas del suelo urbano residencial.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 27 de marzo de 2009, el Ayuntamiento de Valdegovía acordó aprobar inicialmente la modificación de referencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, aprobadas definitivamente por Orden Foral 188/03 de 28 de febrero, así como someter el expediente a información pública por el plazo de un mes, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOTHA nº 50 de 4 de mayo de 2009, en el periódico El Correo de 8 de mayo de 2009 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo.- De dicha aprobación inicial, fueron notificadas las Juntas Administrativas de los Concejos del municipio.

Tercero.- Durante el período de información pública no fue presentada alegación alguna, por lo que el Ayuntamiento procedió, en sesión del día 30 de octubre de 2009 a aprobar provisionalmente el expediente.

Cuarto.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, fue informado por la Sección de Planeamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su sesión 8/2009, de fecha 4 de diciembre.

Quinto.- El Ayuntamiento de Valdegovía remitió el expediente a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva, si procediese, donde tuvo su entrada el día 2 de febrero de 2010.

Sexto.- Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 155/99, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 3/2010, de 23 de abril.

II. FUNDAMENTOS

Primero. La modificación, promovida y tramitada por el Ayuntamiento de Valdegovía, tiene por objeto establecer una anchura de calzada continua de 6 m. en los distintos tramos de la calle de acceso a la localidad, en sustitución de la anchura variable en los mismos, entre 6 m. y 7 m. que establece la actual ordenación pormenorizada.

La propuesta se justifica por sí misma, en aras de una ordenación más regular.

Segundo. Por otra parte, el art. 172 aptdo. 1 sobre condiciones de estética en suelo residencial determina la condición de edificar en planta baja un mínimo de 100 m², cláusula que el Ayuntamiento considera innecesaria ya que existen parcelas edificables más pequeñas donde la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos no puede cumplirse con tal condición, razón por la cual se propone su eliminación.

Tercero. El mismo art. 172 aptdo. 1 determina que se respetarán los indicadores básicos de cubiertas a aguas con teja cerámica roja en el caso de edificaciones residenciales, siendo el material de cobertura, la teja cerámica de color rojo. La modificación sustituye lo anterior por teja en tonos rojizo y ocre, recomendándose la teja cerámica de tipo árabe o mixta o semiplana colocada en seco sobre rastrel. Ello permite adaptar la cubierta a los materiales existentes en los edificios tradicionales que se rehabilitan.

Por otra parte, el aptdo. 2 del mismo art. 172, referente a parámetros urbanísticos y edificatorios de las intervenciones constructivas obliga a la división vertical del inmueble, correspondiéndose con las tipologías de vivienda bifamiliar o adosada, en el caso de desdoblamiento en más viviendas en los edificios tradicionales existentes que alberguen una vivienda con superficie útil mayor de 200 m².

Horrek berekin dakar askotan higiezina barrutik berrantolatzea, ondarea kontserbatzeko irizpideen aurka; izan ere, horien arabera higiezinaren barneko morfologiara hobeto egokituko diren bestelako eraikuntzako tipologiak erabili behar dira, eta horregatik honakoa gehituko da:

“Eraikin katalogatuetan, eraikitako ondarea kontserbatzearen ondorioz, hau da, higiezinaren barneko morfologia eta egituraren ondorioz, ezinezkoa denean, lehenago aipatu bezala, higiezina bertikalean zatitzea, horizontalean zatitu ahal izango da eta familia askotako etxebizitza blokearekin bat etorriko da.”

Laugarrena. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak, abenduaren 4ko 8/2009 bilkuran, ez du inolako trazarik jarri, bere txostenean lotesleak diren alderdietan, espedienteak aurrera egin dezan.

Bosgarrena. Espedientea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 90. artikuluan ezarritakoaren arabera izapidetu da.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak baliatuz, hauxe

XEDATU DUT

Lehenengoa.- Behin betiko onartzea Gaubeako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 12. aldaketa puntualari buruzko espedientea. Aldaketa Tuestako bideei, baldintza estetikoaren 172. artikuluari eta bizitegiatarako hiri lurrari buruzko arau berezien 173. artikuluari buruzkoa da.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, abiaraz dezaketen beste edozein neurri gain, ondoko errekursoak aurkeztu ahal izango dituzte:

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

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsuaren aurretik, berraztertze errekurtsua jar dakiok (administrazioen kasuan, errekerimendua), ebazpena eman duen organoari. Horretarako, berriz, hilabete izango da, honako hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2010eko apirilaren 29a.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreka Saileko Foru Diputatua, IÑAKI NAFARRATE KORTABARRIA.

ARAUTEGIAREN 172. ETA 173. ARTIKULUEN IDAZKETA BERRIA

172. ARTIKULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK

1. idatz zatia (aldatutakoa). BIZITEGIETARAKO LURRETAN:

Eraikinak, funtsean, arkitektura tradizionalaren irudi, osaera eta estetikari egokituko zaizkie, dauden landa paisaiaren giroari, alegia.

Eraikin eraberrituak, ordeztuak edo oin berrikoak esparru horretan eta inguruko aldeetan nagusiak diren erritmoak eta proportzioak kontuan hartuta taxutuko dira, horretarako bolumenak, profilak eta materialak zainduz. Aipatu diren ezaugarri horien kontra egiten duten proposamenetan ukatu egin daiteke lizentzia.

Bizitegi-eraikinetan, tonu arre eta gorrixketako teilak jarriko dira dena delako isurkiko estalkian, ahal den neurrian behintzat, eta gomendatzen da arabiar itxurako zeramika misto edo erdilauroko teilak jartzea, lehorrean arrastel gainean. Malda ehuneko 25 eta 35 artekoa izango da eta estaltzeko materiala tonu arre eta gorrixketako teila izango da, eta gomendatzen da arabiar itxurako zeramika misto edo erdilauroko teilak jartzea, lehorrean arrastel gainean.

Solairuaren azaleraren ehuneko 30ean, gehienez, estalki laua jar daiteke.

Debekatuta egongo da gainaldearen plano baina kanporago elementuak egotea, aireztapenerako eta ke edo gasak husteko tximiniak, eta espediente hau onestean dauden txapitula edo txoritokiak

Ello implica, muchas veces, una reorganización interior del inmueble en contra de los criterios de conservación del patrimonio, que requieren otras tipologías edificatorias que se acomoden mejor a la morfología interior del inmueble, razón por la que se introduce la siguiente determinación:

“En aquellos edificios catalogados, cuando la conservación del patrimonio edificado, es decir, la morfología o estructura interna del inmueble haga imposible realizar la división en vertical anteriormente expuesta, se permitirá la división horizontal del inmueble, correspondiéndose con la tipología de vivienda plurifamiliar en bloque.”

Cuarto. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco 8/2009 de 4 de diciembre no ha puesto objeción al expediente en los aspectos en que su informe es vinculante.

Quinto. El expediente ha sido tramitado según lo dispuesto en el art. 90 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

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

DISPONGO

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de 12ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valdegovía, referente a la vialidad en Tuesta y a los arts. 172 sobre condiciones de estética y 173 normas específicas del suelo urbano residencial

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

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 estimen procedente en defensa de sus intereses:

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

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

Vitoria-Gasteiz, 29 de abril de 2010.- El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, IÑAKI NAFARRATE KORTABARRIA.

NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTS. 172 Y 173 DE LA NORMATIVA

ART. 172 CONDICIONES ESTÉTICAS

Apartado 1(Modificado) EN EL SUELO RESIDENCIAL:

Las construcciones deberán adaptarse en lo básico a la imagen, composición y estética de la arquitectura tradicional, al ambiente del paisaje rural en que se ubican.

Los edificios reformados, sustituidos o introducidos de nueva planta deberán configurarse teniendo en cuenta los ritmos y proporciones dominantes en el espacio y ambiente circundantes, mediante el mantenimiento de volúmenes, perfiles y materiales, pudiendo ser objeto de denegación de licencia aquellas propuestas que atenten contra las características enunciadas.

Prioritariamente respetarán los indicadores básicos de cubiertas a aguas con teja en tonos rojizos y ocres recomendándose la teja cerámica de tipo árabe mixta o semiplana colocada en seco sobre rastrel en el caso de edificaciones residenciales. Tendrán una pendiente entre el 25 y 35 por ciento y el material de cobertura será teja en tonos rojizos y ocres recomendándose la teja cerámica de tipo árabe mixta o semiplana colocada en seco sobre rastrel.

Se permitirán cubiertas planas en un porcentaje no superior al 30 por ciento de la superficie ocupada en planta.

No se admitirán elementos que sobresalgan del plano de cubierta a excepción de chimeneas de ventilación y evacuación de humos o gases, y a excepción de buhardas o txoritokis existentes en el

izan ezean. Horiez gainera, hemendik aurrera egiten direnak salbu izango dira baldintza hauek betez gero:

- gehieneko luzera: gainaldeko isurkiaren luzeraren ehuneko 15.

- aurreko eta alboetako itxiturak: fatxadaren plano baina 0,50 m atzerago gutxienez, bai eta gailurreko lerro guztiak (limatesa eta limahoya) baina atzerago ere.

- bi isurkikoa.

- estalkipeko eremuetako bizigarritasuna hobetu behar dute, eraikuntza aukera egokientzat jotzen direnean, behar bezala frogatuta.

Partzela bakoitzean eraiki daitekeena zehazteko proiektu unitarioa egingo da eta fatxada guztiak, horma bitartekoak barne, material-mota berdinekin tratatuko dira. Gainera, konposizio-irizpide uniformeari jarraituko zaio.

Izan daitezkeen hedapenak konposizioaren ikuspegitik eraikinean integratu beharko dira. Hori egiaztatzeko, eraikitako guztiari dagokionez, planten, sekzioen eta altxatuen planoak erantsi beharko dira eraikuntza-proiektuan. Debeakututa dago pergolarik, estalperik eta gainerako elementu salbuesirik instalatzea, espazio libre pribatuan proiektuarekin loturarik ez badute eta kentzeko bitarteko bereziak behar badituzte.

Estetika baldintzak direla medio, debeakututa dago lurzati pribatuetan modulu garraigarriak edo etxe mugigarriak instalatzea baldin eta horretarako laguntza berezia behar bada.

173. ARTIKULUA. BIZITEGIETARAKO HIRI LURRARI BURUZKO ARAU BEREZIAK.

2. idatz zatia (aldatutakoa). ERAIKUNTZA LANEN HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK:

Etxe aurrefabrikatuak eta antzekoak, lizentziaren emakidaren ondorioetarako, oin berriko esku-hartzeak izango dira.

Estetika baldintzak direla medio, debeakututa dago lurzati pribatuetan modulu garraigarriak edo etxe mugigarriak instalatzea baldin eta laguntza berezia eskatzen badute.

Tipologia:

Familia bakarreko eta bi familiako etxebizitza, SUR- 2 eta 3an

Atxikia, SUR-1 eta En

Blokea, SUR-En

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA:

SUR-E:	orubeak duen kalifikazio bera duen kaleko tartearen batez besteko lortu arte dagoena.
SUR-1:	0,7 m ² /m ² (azalera gordinari dagokiona).
SUR-2:	0,5 m ² /m ² (azalera gordinari dagokiona).
SUR-3:	0,3 m ² /m ² (azalera gordinari dagokiona).

ERABILERA INTENSITATEA:

SUR-E:	orubeak duen kalifikazio bera duen kaleko tartearen batez besteko lortu arte dagoena.
SUR-1:	24 etx/ha, lur gordina
SUR-2:	12 etx/ha, lur gordina
SUR-3:	10 etx/ha, lur gordina

Azalera erabilgarriari dagokionez, arau subsidiarioak onartzen direnean, eraikuntza tradizionalak 200 m² baino gehiagoko etxebizitzak badituzte, etxebizitza gehiagotan bana daitezke, baina honako baldintzak bete beharko dituzte:

Higiezina bertikalean zatituko da eta bi familientzako etxebizitzekin edo etxebizitza atxikiekin bat etorriko dira. Eraikin katalogatuetan, eraikitako ondarea kontserbatzearen ondorioz, hau da, higiezinaren barneko morfologia eta egituraren ondorioz, ezinezkoa denean, lehenago aipatu bezala, higiezina bertikalean zatitzea, horizontalean zatitu ahal izango da eta familia askotako etxebizitza blokearekin bat etorriko da.

Etxebizitza bakoitzak gutxienez 100 m² erabilgarri izango ditu.

momento de la aprobación del presente Expediente, y los de nueva creación que cumplan las siguientes condiciones:

- longitud máxima 15 por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

- cerramientos frontal y laterales: retanqueados 0,50 m. mínimo de los planos de fachada y de cualquier línea de cumbrera, limatesa y limahoya.

- cubierta a dos aguas.

- serán elementos que sirvan para mejorar la habitabilidad de los espacios de bajocubierta existentes, cuando se justifique suficientemente la idoneidad de esta opción frente a otras soluciones constructivas.

En cada parcela, la construcción posible, será objeto de un proyecto unitario, y todas las fachadas, incluso medianera, se tratarán con los mismos tipos de materiales y siguiendo un criterio compositivo uniforme.

Las posibles ampliaciones, deberán integrarse compositivamente en la edificación existente, lo que deberá acreditarse mediante la inclusión en el proyecto de edificación de planos de plantas, secciones y alzados, de la totalidad de lo construido, quedando prohibida la instalación de pérgolas, cenadores, y demás elementos exentos, desvinculados del proyecto que requieran medios especiales para su retirada, en el espacio libre privado.

Por condiciones de estética, no está permitida la instalación de módulos transportables o mobilhomes que exijan ayuda de medios especiales, en parcelas privadas.

ART. 173. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL.

Apartado 2 (modificado) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

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

Por incumplimiento de las condiciones de estética, no está permitida la instalación de módulos transportables o mobil-homes que exijan ayuda de medios especiales, en parcelas privadas.

Tipología:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar, en SUR- 2 y 3

Adosada en el SUR-1 y E

Bloque en SUR-E

EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL:

SUR-E:	La existente, hasta alcanzar la media del tramo de calle con la misma calificación en que se ubique el solar.
SUR-1:	0,7 m ² /m ² (Referido a la superficie bruta)
SUR-2:	0,5 m ² /m ² (Referido a la superficie bruta)
SUR-3:	0,3 m ² /m ² (Referido a la superficie bruta)

INTENSIDAD DE USO:

SUR-E:	La existente, hasta alcanzar la media del tramo de calle con la misma calificación en que se ubique el solar
SUR-1:	24 viv/ha de suelo bruto
SUR-2:	12 viv/ha de suelo bruto
SUR-3:	10 viv/ha de suelo bruto

En los edificios tradicionales existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, que por su tamaño alberguen una vivienda con superficie útil mayor de 200 m², podrán ser desdoblados en mas viviendas con las siguientes condiciones:

La división del inmueble será en vertical, correspondiéndose con las tipologías de vivienda bifamiliar o adosada. En aquellos edificios catalogados, cuando la conservación patrimonio edificado, es decir, la morfología o estructura interna del inmueble haga imposible realizar la división en vertical anteriormente expuesta, se permitirá la división horizontal del inmueble, correspondiéndose con la tipología de vivienda plurifamiliar en bloque.

Cada vivienda dispondrá de una superficie útil mínima de 100 m².

Eraikinari lotutako lursailaren partzelak mankomunatuak izango dira, arau subsidiarioek ezarritako partzelazio baldintzak betetzen ez badira.

Erabilera intentsitatea aldatzeko berrikuntzan derrigorrez aurrez ikusi beharko da partzelan etxebizitza bakoitzeko barne aparkaleku bana sartzea. Atzeko edo alboko fatxadetan kokatuko da. Bestela, ingurunean herri aparkalekuak nahikoak direla justifikatu beharko da. Gainera, lorategia izanez gero, lorategiko tresnak sartzeko trastelekua egin beharko da. Gutxienez 2 m² egin beharko dira lorategi bakoitzeko edo partzelaren 400 m² libreko. Partzelatik zuzeneko sarbidea izango du.

Eraikin tradizionalak honako hauek izango dira: babesteko guztiak eta ixteko eta kargatzeko kanpoko horma harriz eginda dagoen eraikin guztiak edo eraikinean ala fatxada nagusian harlandua edo silarrria erabiltzen dutenak. Barneko egitura, berriz, egurrezkoa izango da. Estalkiak hormatal makurtuak izango ditu, egurrezko egitura, ohoitza eta teilatu-hegala material berekoa eta zeramikazko teilez estaliko da. Fatxada nagusiak bere baoen simetriarekiko joera izango du: lerro bertikaletan kokatuko dira eta sarrera erdialdean izango du. Baoak angeluzuzenak dira, ateren baten kasuan izan ezik –horrek arku-itxura izango du–, eta txikiak, balkoiak eta eguterak salbu. Alboetako eta atzeko fatxadetan, baoak ez dira hain argi banatuko eta simetria gutxiago izango dituzte. Gainera, askoz txikiagoak izango dira.

Lurzati eraikigarria: lurzati eraikigarritzat jotzen dira arau hauek behin betiko onetsi direnean lehendik daudenak, baldin eta buruzapenune batean ez dagoen eraikin bat barnean badute; halaber, multzo horren barruan daude lehendik daudenak nahiz sortu berriak, baldin eta testu honen paragrafo egokian ezarri diren parametroak betetzen badituzte.

Gutxieneko lurzati garbia, lurren zatiketen edo gutxieneko erlo eraikigarriaren ondoretarako:

ETXEBIZITZA ERABILERA:

A kategoria	450 m ²
B kategoria	800 m ²
C kategoria	120 m ²
D kategoria	200 m ²

BESTE ERABILERA BATERAGARRI BATZUK:

SUR-E:	orubeak duen kalifikazio bera duen kaleko tartearen batez besteko lortu arte dagoena.
SUR-1:	250 m ²
SUR-2:	650 m ²
SUR-3:	650 m ²

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

Ez da ezarri arau hauek behin betiko onetsi baino lehenagotik dauden lurzatiaren aurrealdeko mugetaraino gutxieneko neurriak.

ETXEBIZITZA ERABILERA:

A kategoria	12 m
B kategoria	18 m
C kategoria	6 m
D kategoria	8 m

BESTE ERABILERA BATERAGARRI BATZUK:

SUR-E:	orubeak duen kalifikazio bera duen kaleko tartearen batez besteko lortu arte dagoena.
SUR-1:	10 m
SUR-2:	18 m
SUR-3:	18 m

Eraikinaren fatxadaren gehieneko lerrokadurak:

ERAIKIN BERRIAK:

Herri bidea duen mugaraino:	plano egokian ezarri direnak, edo
SUR-E:	dagoena

La parcela de terreno vinculada a la edificación, será mancomunada, si no cumple con las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas Subsidiarias.

En la reforma necesaria para el cambio de intensidad de uso que se pretende, deberá preverse obligatoriamente, la inclusión de una parcela de aparcamiento por cada vivienda en el interior, que se situará en la fachada lateral o trasera, salvo que se justifique la dotación pública suficiente de plazas de aparcamiento en el entorno y un trastero para útiles de jardín, cuando exista éste, de superficie mínima 2 m² por cada jardín o cada 400 m² de superficie libre de parcela, con acceso directo desde la misma.

Se entenderán por tradicionales todos los incluidos a proteger y además los edificios que obedezcan al sistema constructivo preponderante de piedra como muro exterior de cierre y carga, de mampostería o sillaría en el conjunto de la edificación o en su fachada principal; y el entramado de madera en la estructura interna. La cubierta, de paños inclinados, formada por un entramado de madera, un tablazón y alero del mismo material y cubrición de teja cerámica. Fachada principal que tiende a la simetría de sus huecos, dispuestos en líneas verticales y con la entrada en la parte central. Los huecos son rectangulares (a excepción de alguna puerta que va en arco) y pequeños, excepto los balcones y solanas. En fachadas laterales y posteriores, los huecos no distribuidos tan claramente y con menos simetrías, además de tener mucha menor entidad.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas que alberguen una edificación, no incluida en una unidad de ejecución; y las existentes y las de nueva creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela mínima neta a efectos de parcelaciones o lote mínimo edificable:

USO DE VIVIENDA:

Categoría A	450 m ²
Categoría B	800 m ²
Categoría C	120 m ²
Categoría D	200 m ²

OTROS USOS COMPATIBLES:

SUR-E:	La existente, hasta alcanzar la media del tramo de calle con la misma calificación en que se ubique el solar
SUR-1:	250 m ²
SUR-2:	650 m ²
SUR-3:	650 m ²

Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

No se establece dimensión mínima para el lindero frontal de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

USO DE VIVIENDA:

Categoría A	12 m
Categoría B	18 m
Categoría C	6 m
Categoría D	8 m

OTROS USOS COMPATIBLES:

SUR-E:	La existente, hasta alcanzar la media del tramo de calle con la misma calificación en que se ubique el solar
SUR-1:	10 m.
SUR-2:	18 m.
SUR-3:	18 m.

Alineaciones máximas de la fachada de la edificación:

PARA EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA:

A lindero con vialidad pública:	Las establecidas en el plano correspondiente, o
SUR-E:	La existente

ERAIKIN BERRIAK:

SUR-1:	0 m
SUR-2:	6 m
SUR-3:	6 m
Gailurreko zedarriraino:	6 m
Alboko mugaraino:	
SUR-E:	orubeak duen kalifikazio bera duen kaleko tartearen batez besteko lortu arte dagoena.
SUR-1:	0 m
SUR-2:	3 m
SUR-3:	5 m

ORDEZPEN KASUAN SENDOTUTA DAUDEN ERAIKINETARAKO:

Herri bidea duen mugaraino:	6 m
-----------------------------	-----

Alboko eta gailurreko zedarriraino: eraikin berrietan bezala.

Dena den, parametro horiek lurzatiek azalera eraikigarria gauzatzeari eragozten badute, familia etxebizitzaren eraikina alboko eta aurreko mugetara atxiki ahal izango da, baldin eta ondorengo baldintzen artean bat betetzen bada:

- Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.
- Mugakide diren jabeek onartu egiten dutela berariaz adierazten badute.

Oro har: nolana ere, ibaiaren edo errearen alboko partzelak direnean –LPSn aipaturako lerroak aplikatu behar dira–; edo partzelak nahikoa hondoa ez duenean, gutxienez 6 m-ko hondoa duen espazio eraikigarria ez dagoenean; edo eraikigarritasuna gauzatzeko nahikoa azalerarik ez dagoenean; bideen aldean lerroak 0 m-eraino murriztu ahal izango da. Aldez aurretik justifikatu egingo da eta Xehetasun lerketa egin beharko da.

LURZATI GARBIAREN GEHIENOK OKUPAZIOA:

SUR-E:	orubeak duen kalifikazio bera duen kaleko tartearen batez besteko lortu arte dagoena.
SUR-1:	ehuneko 60
SUR-2:	ehuneko 40
SUR-3:	ehuneko 30

GEHIENOK SOLAIRU KOPURUA:

SUR-E:	dagoena
SUR-1:	BS + 2 + EP
SUR-2:	BS + 1 + EP
SUR-3:	BS + 1 + EP

GEHIENOK GARAIERA:

SUR-E:	dagoena
SUR-1:	9 m
SUR-2:	7 m
SUR-3:	7 m

Irtenguneak fatxadetan:
espazio publikoaren gainean ezin da jarri hegaldurarik.

FATXADAK LAUAK IZANGO DIRA, SALBU ETA ONDOKO HEGALKIN HAUTETAN:

- balkoi, terraza, esekitoki eta behatokitakoak	gehieneko irtenguneak, 1,20 m
- estalkiaren teilatu-hegala:	gehieneko irtenguneak 1,50 m
- apaindurako erlaitzak:	gehieneko irtenguneak 0,30 m

Ibilgailuentzako nahitazeko estazionamendua. Oin berriko edo ordezpeneko edozein eraikinetan, edota eraldaketa edo zabalkuntza obrak egin direnetan, garaje plazak aurreikusiko dira:

- BARRUAN:

Etxebizitzak:	garaje plaza bat etxebizitza bakoitzeko.
---------------	--

PARA EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA:

SUR-1:	0 m
SUR-2:	6 m
SUR-3:	6 m
A testero:	6 m
A lindero lateral:	
SUR-E:	La existente, hasta alcanzar la media del tramo de calle con la misma calificación en que se ubique el solar
SUR-1:	0 m
SUR-2:	3 m
SUR-3:	5 m

PARA EDIFICIOS CONSOLIDADOS EN CASO DE SUSTITUCIÓN:

A lindero con vialidad pública:	6 m
---------------------------------	-----

A linderos laterales y testero igual que para los de nueva planta.

No obstante cuando la aplicación de los anteriores criterios de separación a linderos impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y/o testero, si se producen alguna de las siguientes circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

En cualquier caso: Cuando por tratarse de parcelas colindantes con ríos o arroyos, en donde con la aplicación de la alineación señalada en el PTS correspondiente, o cuando la parcela existente no disponga de fondo suficiente, no resulte un espacio edificable de al menos 6 m. de fondo, o cuya superficie no sea suficiente para materializar la edificabilidad que corresponda, se podrá rebajar las alineaciones en el frente a viales hasta 0 m., previa justificación y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA NETA:

SUR-E:	La existente, hasta alcanzar la media del tramo de calle con la misma calificación en que se ubique el solar
SUR-1:	60 por ciento
SUR-2:	40 por ciento
SUR-3:	30 por ciento

Nº MÁXIMO DE PLANTAS:

SUR-E:	La existente
SUR-1:	P.B. + 2 + BC
SUR-2:	P.B. + 1 + BC
SUR-3:	P.B. + 1 + BC

ALTURA MÁXIMA:

SUR-E:	La existente
SUR-1:	9 m
SUR-2:	7 m
SUR-3:	7 m

Salientes en las fachadas:

No se permitirá ningún vuelo sobre el espacio público.

LAS FACHADAS SERÁN PLANAS, A EXCEPCIÓN DE LOS VUELOS DE:

- balcones, terrazas, tendedores y miradores	saliente máximo 1,20 m.
- alero de cubierta	saliente máximo 1,50 m.
- cornisas ornamentales	saliente máximo 0,30 m.

Estacionamiento obligatorio de vehículos. En cualquier edificio de nueva planta o de sustitución, o en los que se realicen obras de reforma, o ampliación, se preverán plazas de garaje:

- EN SU INTERIOR, A RAZÓN DE:

Viviendas,	una plaza de garaje por cada vivienda.
------------	--

- PRIBATIZATU DAITEKEEN LURZATIAN:

Etxebizitzak,	aparkatzeko plaza bat etxebizitza bakoitzeko.
Bulegoak,	plaza bat eraikitako 25 m ² -ko unitateko.
Egoitza komunitarioa,	plaza bat eraikitako 100 m ² -ko unitateko.
Ostalaritza,	plaza bat eraikitako 25 m ² -ko unitateko.
Merkataritza,	plaza bat eraikitako 50 m ² -ko unitateko.
Industria,	plaza bat lurzatiaren 100 m ² -ko unitateko.
Biltegia,	plaza bat eraikitako 100 m ² -ko unitateko.
Ibilgailuak zaintzea,	plaza bat eraikitako 25 m ² -ko unitateko.

Estalkiak: Malda ehuneko 25 eta 35 artekoa izango da eta estaltzeko materiala tonu arre eta gorrixketako teila izango da, eta gomen datzen da arabiar itxurako zeramika misto edo erdilauko teilak jartzea, lehorrean arrastel gainean.

Solairuaren azaleraren ehuneko 30ean, gehienez, estalki laua jar daiteke.

Debekatuta egongo da gainaldearen plano baina kanporago elementuak egotea, aireztapenerako eta ke edo gasak husteko tximiniak, eta espediente hau onestean dauden txapitula edo txoritokiak izan ezean. Horiez gainera, hemendik aurrera egiten direnak salbu izango dira baldintza hauek betez gero:

- gehieneko luzera: gainaldeko isurkiaren luzeraren ehuneko 15.

- aurreko eta alboetako itxiturak: fatxadaren plano baina 0,50 m atzerago gutxienez, bai eta gailurreko lerro guztiak (limatesa eta limahoya) baina atzerago ere.

- bi isurkikoa.

- estalkipeko eremuetako bizigarritasuna hobetu behar dute, eraikuntza aukera egokientzat jotzen direnean, behar bezala frogatuta.

Lurzatiaren itxiturak:

Nahitaez egin behar da herri erabilera eta jabariko espazioen aurrean; ondoko arauak lotuta egin behar dira:

- Eraikinaren fatxadak duen tratamendu bera izango duen harrizko hormatxoa, metro 1eko garaierakoa, espaloien edo gune askearen sestratik neurtuta.

- Metalezko sare gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa. Palaxua, gutxienez, zedarritik 0,5 metrora landatuko da.

Alboetako mugetan edota gailurretakoan:

- Itxitura gardena edo palaxua, gehienez 2 metroko altuerakoa; gehienez metro bateko hormatxoa baimendu daiteke.

Gainerako parametroak: Atal honetan arauak ez diren parametroak, kasu bakoitzean, arau hauetako izaera orokorreko araudian eta aplikatu daitekeen legedian ezarritako baldintzak beteko dituzte.

**TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA
LURRALDE OREKAREN SAILA**

3112

206/2010 FORU AGINDUA, apirilaren 29koa, behin betiko onartzen duena Laguardiako udal planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa, 3 poligonoko 145 lurzatiari dagokiona, irailaren 25eko 544/2009 Foru Aginduaren oinarrietan zehaztutako baldintzekin.

I.- AURREKARIAK

Bakarra.- Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2009ko azaroaren 16an sarrera eman zitzaion idazki baten bidez, Oscar Del Río jaunak, Freixenet taldearen izenean, berraztertzeko errekurtsioa aurkeztu zuen irailaren 25eko 544/2009 Foru Aginduaren aurka. Foru agindu horren bidez ukatu egin zen behin betiko onartzea Laguardiako udal planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espediente, 22 poligonoko 145 lurzatiari dagokiona.

- EN LA PARCELA PRIVATIZABLE, A RAZÓN DE:

Viviendas,	una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
Oficinas,	una plaza por cada 25 m ² de superficie construida.
Residencia comunitaria,	una plaza por cada 100 m ² de superficie construida.
Hostelería,	una plaza por cada 25 m ² de superficie construida.
Comercio,	una plaza por cada 50 m ² de superficie construida.
Industria,	una plaza por cada 100 m ² de superficie de parcela.
Almacén,	una plaza por cada 100 m ² de superficie construida.
Atención de vehículos,	una plaza por cada 25 m ² de superficie construida.

Cubiertas: Tendrán una pendiente entre el 25 y 35 por ciento y el material de cobertura será teja en tonos rojizos y ocres recomendándose la teja cerámica de tipo árabe mixta o semiplana colocada en seco sobre rastrel.

Se permitirán cubiertas planas en un porcentaje no superior al 30 por ciento de la superficie ocupada en planta.

No se admitirán elementos que sobresalgan del plano de cubierta a excepción de chimeneas de ventilación y evacuación de humos o gases, y a excepción de buhardas o txoritokiak existentes en el momento de la aprobación del presente Expediente, y los de nueva creación que cumplan las siguientes condiciones:

- longitud máxima 15 por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

- cerramientos frontal y laterales: retanqueados 0,50 m. mínimo de los planos de fachada y de cualquier línea de cumbrera, limatesa y limahoya.

- cubierta a dos aguas.

- serán elementos que sirvan para mejorar la habitabilidad de los espacios de bajocubierta existentes, cuando se justifique suficientemente la idoneidad de esta opción frente a otras soluciones constructivas.

Cierres de parcela:

Será obligatorio en el frente a los espacios de usos y dominio público y estará ejecutado conforme a las siguientes normas:

- Murete de piedra o con el mismo tratamiento de la fachada de la edificación de 1 m. de altura, medido desde la rasante de la acera o espacio libre.

- Reja metálica transparente o seto vegetal hasta la altura máxima total de 2 m. El seto estará plantado a una distancia mínima de 0,5 m. del lindero.

En los linderos laterales y/o testero:

- Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete hasta 1 m. de altura máxima

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este apartado, estarán sujetos, en cada caso, a las condiciones establecidas en la Normativa de carácter general de estas Normas y a la legislación que pueda serles de aplicación.

**DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL
Y EQUILIBRIO TERRITORIAL**

3112

ORDEN FORAL 206/2010, de 29 de abril, de aprobación definitiva del expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Laguardia, referente a la parcela nº 145, polígono 3, con las condiciones establecidas en los fundamentos de la Orden Foral nº 544/2009, de 25 de septiembre.

I.- ANTECEDENTES

Único.- Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 16 de noviembre de 2009, D. Oscar Del Río, en representación del Grupo Freixenet, interpone recurso de reposición contra la Orden Foral nº 544/2009, de 25 de septiembre, por la que se denegó la aprobación definitiva del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Laguardia, referente a la parcela nº 145 del polígono 22.