

Eraikin nagusia, kasu guztietan, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkiarekin egingo da eta isurki guztietan 50 eta 150 cm arteko hegalak egongo dira.

Fatxadak: debekatuta dago ohiko eraikitze eta azpiegitura teknikak antzeratzen dituzten materialak erabiltzea, baita eskualdeaz besteko herri arkitekturan oinarritutako eraikinak eraikitzea ere.

Garaje plazak: gutxienez garaje plaza bat egongo da etxebizitzako edo eraikitako azalerako 150 m²-ko.

Lurzatiaren itxurak: lurzatiak gehienez ere ehun (100) zentimetroko altuera duten zonako harlangaitzezko (edo plakazko harrizko) elementu itsuen bitartez itxi daitezke hiri lurzoruan; behar izanez gero, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen, landare pantailen edo antzekoen bitartez osa daitezke, gehienez ere berrehun (200) zentimetroko altueraraino. Itxurak ezingo dira errematatu pertsona edo abereei lesioak eragin diezazkieketen elementuekin.

Lursailetik kalera jatorriz altuera maila desberdina egonik, itxurak eustormaren funtzioa betetzen badu, horretarako beharrezko altuera duen oinarri itxia egitea onartuko da; itxuraren gehienezko altuera 2 metrokoa izango da (horma + hesia).

Salbuespeneko kasuren batean eustormaren eta itxura gardeneraren altueraren baturak 2 metroak gainditzen baditu, hormaren gainean gehienez metro bateko garaiera duen itxura gardena onartuko da, segurtasun arrazoiengatik.

Gainerako parametroak: atal honetan arautu ez diren parametroek, hala badagokie, arau orokorretan eta/edo aplikatzeko den legedian ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

El edificio principal se resolverá, en todos los casos, con cubierta a 2, 3 o 4 aguas, con existencia de aleros en todos sus faldones de medida comprendida entre 50 y 150 cm.

Fachadas: Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

Plazas de garaje: Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por vivienda o por cada 150 m² de superficie construida.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de la zona (o aplacado de piedra) de cien (100) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro+valla) 2 m.

En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación que pueda serles de aplicación.

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

809

152/2011 FORU AGINDUA, azaroaren 16koa. Honen bidez, Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreaken Saileko diputatuak apirilaren 6ko 183/2011 Foru Aginduaren bidez ezarritako baldintzak betetzea onartzen da. Foru agindu horretan behin betiko onartu zen Arraia-Maeztu udalerriko Plangintzako Arau Subsidiarioen 6. aldaketaren espedientea.

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreaken Saileko foru diputatuaren otsailaren 5eko 37/2010 Foru Aginduaren bidez, betetzat jo ziren 2009ko apirilaren 16ko 199 Foru Aginduak ezarritako baldintzetatik hainbat. Jasotako proposamenetako batzuk onartzen zituen azken foru agindu horrek, eta eten gainerako guztien behin betiko onarpena.

Bigarena.- 37/2010 Foru Agindu horren bidez, mantendu egin zen Arraia-Maeztu udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketarako espedientearen behin betiko onarpena etetea, Sabando (273. eta 566. lurzatiak, 6. poligonoa) gunetako lurzoru urbanizaezina hiri lurzoru gisa birsailkatzeko proposamenei dagokienez, harik eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 11. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen direla behar bezala frogatu arte. Horren barruan sartzen dira errepide egokien sekzioak, egikaritze unitateetarako sarbidea, dauden azpiegituren konexioa eta ezaugarriak, IEBEren neurri babesle eta zuzentzaileak, Ingurumen Eraginaren Aurretxostena eta aldaketaren ondoreak ikuskatzeko programa, egikaritze juridiko eta materialaren beharrezko zehaztapena, eta programazioaren gehieneko epean, aipatutako 2/2006 Legearen 143. artikuluan eta hurrengoan arabera.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

809

ORDEN FORAL 152/2011, de 16 de noviembre, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 183/2011, de 6 de abril, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 6ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Arraia-Maeztu.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral 37/2010, de 5 de febrero, del Diputado Foral de Administración Local y Equilibrio Territorial, se dieron por cumplidas varias de las condiciones impuestas en la Orden Foral 199, de 16 de abril de 2009, por la que se aprobó una parte de las propuestas que contenía, suspendiéndose la aprobación definitiva del resto de las mismas.

Segundo.- Dicha Orden Foral 37/2010 mantuvo la suspensión de la aprobación definitiva del expediente de 6ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Arraia-Maeztu, en relación con las propuestas de reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano del núcleo de Sabando (parcelas 273 y 566, polígono 6), en tanto no se justificara debidamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, incluyendo las secciones de carreteras pertinentes, accesos a las unidades de ejecución, conexión y características de las infraestructuras disponibles, las medidas protectoras y correctoras del ECIA e informe preliminar de Impacto Ambiental y Programa de Supervisión de los efectos de la modificación, la especificación de los necesarios proyectos de ejecución jurídica y material, así como los plazos límites de su programación, según el art. 143 y siguientes de la Ley 2/2006 citada.

Gainera, proposatutako eraikigarritasuna gauzatzea ahalbidetuko luketen berariazko ordenantzak sortu beharko lirateke hiri lurzoru berrientzat. Ordenantza horietan, IEBEko azterlanean jasotako ingurumen izaerako zehaztapenak sartu beharko lirateke.

Hirugarrena.- 2011ko martxoaren 1ean, zuzendutako agiria onartu du Arraia-Maeztuko Udalak eta Aldundira bidali du, behin betiko onartu eta betearaztekoa dela adieraz dezan.

Laugarrena.- Apirilaren 6ko 183/2011 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Arraia-Maeztuko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketa puntuala, Sabandoko 6. poligonoko 273. eta 566. lurzatiei dagokienez, otsailaren 5eko 37/2010 Foru Aginduak ezarritako baldintzak bete ondoren.

Bosgarrena.- 2011ko uztailaren 22an Arraia-Maeztuko udalak aipatutako 6. aldaketaren espediente osoa testu bategin gisa igorri zuen Foru Aldundira, xedatutako eta 199/2009, 37/2010 eta 183/2011 Foru Aginduen bidez behin betiko onartutako 13 proposamen izapidetuek osatutakoak, espedientea betearazi beharrekoa dela adieraz dezan eta argitara dadin.

II.- OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira, eta egiaztatu da 183/2011 Foru Aginduan ezarritako aldaketak bete direla, 6. aldaketaren testu osoa bidali zaiolako Foru Aldundiari, xedatutako eta behin betiko onartutako 13 proposamen izapidetuek osatutakoak.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

XEDATU DUT

Lehenengoa.- Betetzat jotzen dira Arraia-Maeztu udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketarako espedienteari behin betiko onarpena eman zion Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreaken Saileko diputatuaren apirilaren 6ko 183/2011 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Hala, aipatutako foru agindu horretan zehazten ziren aldaketa guztiak testu bateratu batean bildu dira, espedientea betearazi beharrekoa dela adieraz dezan eta argitara dadin.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Administrazio bidea agortzen duen ebazpen horren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkeztu ahalko da, bi hilabeteko epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik kontatzen hasita, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiaren jurisdikzio horretako salan.

Vitoria-Gasteiz, 2011ko azaroaren 16a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko Diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

ARRAIA-MAEZTU UDALERRIKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN 6. ALDAKETA PUNTUALA, ALDATUTAKO UNITATEEN FITXAK ETA SABANDOKO HIRI LURZORUAREN ANTOLAMENDUKO S.U.R.-6 FITXA BERRIA

UNITATEEN FITXAK – ARRAIA-MAEZTU

SUR -2.

B) URBANIZAZIO PARAMETROAK, ALDATZEKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOAK BARNE.

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetako 66. artikuluan zehaztutakoak baizik.

B.2.- Berariaz antolamenduz kanpo ez dauden eraikinetan egiten diren eta bizitegitarako erabilera helburutzat duten birgaitzeek (aldaketak eta handitzeak barne) ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Harlangaitzez, harlanduz eta abarrez eginda dauden eta zurezko habe eta zutabeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten ohiko etxebizitzak baino ezin izango dira birgaitu araudi honen arabera.

Asimismo debían crearse ordenanzas específicas para los nuevos suelos urbanos que permitieran materializar la edificabilidad propuesta. En dichas ordenanzas se debían incluir las determinaciones de carácter ambiental que se recogen en el estudio de ECIA.

Tercero.- Con fecha 1 de marzo de 2011, el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu aprobó el documento corregido y lo remitió a la Diputación a fin de que fuera aprobado definitivamente y fuera declarada la ejecutoriedad del mismo.

Cuarto.- Mediante Orden Foral 183/2011, de 6 de abril, se aprobó definitivamente el expediente de 6ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Arraia-Maeztu en lo concerniente a las parcelas 273 y 566 del polígono 6 de Sabando, una vez cumplidas las condiciones impuestas por la Orden Foral 37/2010, de 5 de febrero.

Quinto.- Con fecha 22 de julio de 2011, el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu ha remitido a la Diputación el expediente completo como texto refundido de la 6ª Modificación citada, integrado por las 13 propuestas tramitadas, ordenadas y definitivamente aprobadas por las Ordenes Forales 199/2009, 37/2010 y 183/2011, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que ha dado cumplimiento a las modificaciones impuestas en la Orden Foral 183/2011, al haber elevado a la Diputación el texto completo de la 6ª modificación citada integrado por las 13 propuestas tramitadas, ordenadas y definitivamente aprobadas.

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

DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 183/2011, de 6 de abril, del Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 6ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Arraia-Maeztu, habiéndose incluido en un texto refundido todas las condiciones que en dicha Orden Foral se definían, con el fin de poder declarar su ejecutoriedad y proceder a su publicación.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, 16 de noviembre de 2012.- La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARRAIA-MAEZTU, FICHAS DE UNIDADES MODIFICADAS Y NUEVA FICHA S.U.R.-6 DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DE SABANDO

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA-MAEZTU

S.U.R. - 2.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, INCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- Gutxieneko azalera erabilgarriak eta babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) diseinatzeko indarreko araudian aurreikusitako bizigarritasun baldintzak betetzeak zehaztuko dute birgaitzearen ondoriozko etxebizitzaren gehieneko kopurua. Etxebizitzako 100 m² bakoitzeko gutxienez garajeko plaza bana aurrez ikusiko da.

- Nekazaritza multzoen kasuan, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehazten dira multzo horietako zein zati edo bolumen birgai daitekeen (eraikin nagusiak). Eraikin nagusiz hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

- Birgaitutakoa eraikin nagusia bada eta lan horien ondorioz egun dauden baino etxebizitza gehiago egiten badira, eraikuntza eta urbanizazio proiektuarekin batera eraikin nagusi horri atxikirik dauden eraikin laguntzaile txikiagoak eraisteko proposamena aurkeztuko da. Aurrekoa gorabehera, eraikin laguntzaile horiei eutsi egin ahal izango zaie, baldin eta jarduketa proiektu bateratuan aintzat hartzen bada horiek eraikin nagusiaren diseinu eta akaberari egokitzeko eta harmonizatzeko eta hartan integartzeko beharra.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikitzeak egin ahal diren lurzatietan eraikin laguntzaileak, txiki zein handi izan, eraitsi egingo dira.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkia daiteke, jardun eta urbanizazio proiektu komuna aurkezten baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea "birgaitzetzat" hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauei behintzat eutsi behar zaie:

- Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.
- Eraikinaren kanpo fatxaden azalaren ehuneko 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.
- Egungo baeen antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkikeen gutxieneko argiztapen edo aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.
- Forjatuaen kota aldatzea onartuko da, arau orokorrek xedatzen dituzten gutxieneko garaiera libreak betetzeko bada.

• Teilatu hegala arlo bakoitzean oin berriko jardueretarako baimendutako gehieneko altuerara igo ahal da, baita jardun horrek arlo horretako lurzatiarako aurreikusitako eraikigarritasuna gainditzen badu ere.

- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinak aldatzeko esku-hartze guztiak onartuko dira. Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, ordea, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauetan xedatutako atzeratzea eta lagapenak betetzeko eskatuko da.

SUR -3.

A) URBANIZAZIO ETA ERAIKITZE PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Lurzatiaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

1. motakoak, arau hauek behin betiko onartzen diren unean erregistroan ageri den katastroko lurzati orotan. 2. motakoak, lurzati gutxienez 2.000 m² koa denean.

3. motakoak, lurzati gutxienez 3.500 m² koa denean.

4 eta 5. motakoak, lurzati gutxienez 600 m² koa denean.

Lurzati eraikigarria: lurzati eraikigarri izango da arau hauek behin betiko onartzen direnean erregistroan dagoen edozein lurzati eta sortze berriko lurzatiak, ondorengo paragrafoan zehaztutakoak.

Zenbait lurzati, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulu honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikinik jartzea. Halako lurzatietan, beraz, eraikina aurreko, alboko eta buruhormako mugakidearekiko tarteterik utzi gabe egin ahal izango da, betiere, ondoko lurzatietan fatxada itsuen bidez mugakide horiei atxikita dauden eraikinak baldin badaude.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá determinado por la superficie mínima útil y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa vigente para el diseño de viviendas de protección oficial V.P.O. Se preverá como mínimo una plaza de garaje por cada 100 m² de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- Volumen aparente del edificio actual.
- 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
- Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
- Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

• Se admite elevar la cota de alero hasta la máxima permitida para actuaciones de nueva planta en cada área, aun cuando esta actuación, supere la edificabilidad prevista para dicha parcela en la citada área.

- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

S.U.R. - 3.

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 1, en cualquier parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas. Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m².

Tipo 3, en parcelas de superficie igual o superior a 3.500 m².

Tipos 4 y 5, en parcelas de superficie igual o superior a 600 m².

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de aprobación definitiva de estas Normas, y la de nueva creación, definida en el apartado siguiente.

Toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, se permitirá la edificación sin guardar las separaciones a linderos frontales, y a los laterales y testeros siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a éstos últimos linderos.

Beren azalera txikia dela eta eraiki ezin diren lurzatiei eman ahal zaien beste konponbide bat honakoa da: alboko lurzatiak finkak normalizatzeko proiektu bidez atxikitzea.

Aukera hauek bete ezin badira, dagokion eraikuntza aprobetxamendua alboko edozein lurzatiari eman ahalko zaio, konpentsaziorako mekanismo gisa.

B) URBANIZAZIO PARAMETROAK, ALDATZEKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOAK BARNE.

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan, ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetako 66. artikuluan zehaztutakoak baizik.

B.2.- Berariaz antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan egiten diren eta bizitegitarako erabilera helburuztat duten birgaitzeak (aldaketak eta handitzeak barne) ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Harlangaitzez, harlanduz eta abarrez eginda dauden eta zurezko habe eta zutabeak eta oholtzarrezko forjatutak dituzten ohiko etxebizitzak baino ezin izango dira birgaitu araudi honen arabera.

- Gutxieneko azalera erabilgarriak eta babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) diseinatzeko indarreko araudian aurrez ikusitako bizigarritasun baldintzak betetzeak zehaztuko dute birgaitzearen ondoriozko etxebizitzaren gehieneko kopurua. Etxebizitzako 100 m²-ko gutxienez garajeko plaza bana aurrez ikusiko da.

- Nekazaritza multzoen kasuan, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehazten dira multzo horietako zein zati edo bolumen birgai daitekeen (eraikin nagusiak). Eraikin nagusiztat hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

- Birgaitutakoa eraikin nagusia bada eta lan horien ondorioz egun dauden etxebizitza baino gehiago egiten badira, eraikuntza eta urbanizazio proiektuarekin batera eraikin nagusi horri atxikitza dauden eraikin laguntzaile txikiagoak eraiteko proposamena aurkeztuko da. Aurrekoa gorabehera, eraikin laguntzaile horiei eutsi egin ahal izango zaie, baldin eta jarduketa proiektu bateratuan aintzat hartzen bada horiek eraikin nagusiaren diseinu eta akaberari egokitzeko eta harmonizatzeko eta hartan integrazteko beharra.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak egin ahal diren lurzatietan eraikin laguntzaileak, txiki zein handi izan, eraitsi egingo dira.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkia daiteke, jardun eta urbanizazio proiektu komuna aurkeztzen baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea "birgaitzetat" hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauei behintzat eutsi behar zaie:

- Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.
- Eraikinaren kanpo fatxaden azalaren ehuneko 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.
- Egungo baoben antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkikeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.
- Forjatuaen kota aldatzea onartuko da, arau orokorrekin xedatzen dituzten gutxieneko garaiera libreak betetzeko bada.
- Teilatu hegala arlo bakoitzean oin berriko jardueretarako baimendutako gehieneko altuerara igo ahalko da, baita jardun horrek arlo horretako lurzatiarako aurreikusitako eraikigarritasuna gainditzen badu ere.
- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinak aldatzeko esku-hartze guztiak onartuko dira. Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, ordea, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauetan xedatutako atzeratzeak eta lagapenak betetzeko eskatuko da.

Otra alternativa para la solución de las parcelas que resulten in edificables por su reducida superficie es la agregación de parcelas colindantes mediante un Proyecto de Normalización de Fincas.

Si no son posibles estas opciones, como mecanismo compensatorio será posible la transferencia a cualquier parcela vecina, del aprovechamiento edificatorio correspondiente.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, INCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá determinado por la superficie mínima útil y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa vigente para el diseño de viviendas de protección oficial V.P.O. Se preverá como mínimo una plaza de garaje por cada 100 m² de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- Volumen aparente del edificio actual.
- 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
- Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
- Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.
- Se admite elevar la cota de alero hasta la máxima permitida para actuaciones de nueva planta en cada área, aun cuando esta actuación, supere la edificabilidad prevista para dicha parcela en la citada área.
- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

S.U.R. - 4.

A) URBANIZAZIO ETA ERAIKITZE PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Lurzatiaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

1. motakoak, arau hauek behin betiko onartzen diren unean erregistroan ageri den katastroko lurzati orotan. 2. motakoak, lurzati gutxienez 2.000 m² koa denean.

Gainerako motakoak, lurzati gutxienez 600 m² koa denean.

Lurzati eraikigarria: lurzati eraikigarri izango da arau hauek behin betiko onartzen direnean erregistroan dagoen edozein lurzati eta sortze berriko lurzatiak, ondorengo paragrafoan zehaztutakoak.

Zenbait lurzati, azalera txikia edo forma geometriko irregularra dutelako, ezinezkoa da artikulua honetan ezarritako parametroak beteko dituen eraikinik jartzea. Halako lurzatietan, beraz, eraikina aurreko, alboko eta buruhormako mugakidearekiko tartetik utzi gabe egin ahal izango da, betiere, ondoko lurzatiaren fatxada itsuen bidez mugakide horiei atxikita dauden eraikinak baldin badaude.

Beren azalera txikia dela eta eraiki ezin diren lurzatiei eman ahal zaien beste konponbide bat honakoa da: alboko lurzatiak finkak normalizatzeko proiektuaren bidez atxikitzea.

Aukera hauek bete ezin badira, dagokion eraikuntza aprobetxamendua alboko edozein lurzatiari eman ahalgo zaio, konpentsaziorako mekanismo gisa.

B) URBANIZAZIO PARAMETROAK, ALDATZEKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOAK BARNE.

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetakoa 66. artikuluan zehaztutakoak baizik.

B.2.- Berariaz antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan egiten diren eta bizitegitarako erabilera helburuztat duten birgaitzeak (aldaketak eta handitzeak barne) ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Harlangaitzez, harlanduz eta abarrez eginda dauden eta zurezko habe eta zutabeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten ohiko etxebizitzak baino ezin izango dira birgaitu araudi honen arabera.

- Gutxieneko azalera erabilgarriak eta babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) diseinatzeko indarreko araudian aurrez ikusitako bizigarritasun baldintzak betetzeak zehaztuko dute birgaitzearen ondoriozko etxebizitzaren gehieneko kopurua. Etxebizitzako 100 m²-ko gutxienez garajeko plaza bana aurrez ikusiko da.

- Nekazaritza multzoen kasuan, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehazten dira multzo horietako zein zati edo bolumen birgai daitekeen (eraikin nagusiak). Eraikin nagusitzat hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

- Birgaitutakoa eraikin nagusia bada eta lan horien ondorioz egun dauden etxebizitza baino gehiago egiten badira, eraikuntza eta urbanizazio proiektuarekin batera eraikin nagusi horri atxikita dauden eraikin laguntzaile txikiagoak eraisteko proposamena aurkeztuko da. Aurrekoa gorabehera, eraikin laguntzaile horiei eutsi egin ahal izango zaie, baldin eta jarduketara proiektu bateratuan aintzat hartzen bada horiek eraikin nagusiaren diseinu eta akaberari egokitzeko eta harmonizatzeko eta hartan integratzeko beharra.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak egin ahal diren lurzatietan eraikin laguntzaileak, txiki zein handi izan, eraitsi egingo dira.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkari daiteke, jardun eta urbanizazio proiektu komuna aurkeztzen baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea "birgaitzetat" hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauei behintzat eutsi behar zaie:

- Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.

S.U.R. - 4.

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 1, en cualquier parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas. Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m².

Resto de tipos, en parcelas de superficie igual o superior a 600 m².

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas, y las de nueva creación, definidas en el apartado siguiente.

Toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, se permitirá la edificación sin guardar las separaciones a linderos frontales, y a los laterales y testeros siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a éstos últimos linderos.

Otra alternativa para la solución de las parcelas que resulten inedificables por su reducida superficie es la agregación de parcelas colindantes mediante un Proyecto de Normalización de Fincas.

Si no son posibles estas opciones, como mecanismo compensatorio será posible la transferencia a cualquier parcela vecina, del aprovechamiento edificatorio correspondiente.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, INCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán adoptarse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá determinado por la superficie mínima útil y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa vigente para el diseño de viviendas de protección oficial V.P.O. Se preverá como mínimo una plaza de garaje por cada 100 m² de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- Volumen aparente del edificio actual.

- Eraikinaren kanpo fatxaden azaleraren ehuneko 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- Egungo baoen antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkikeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

- Forjatuaren kota aldatzea onartuko da, arau orokorrek xedatzen dituzten gutxieneko garaiera libreak betetzeko bada.

- Teilatu hegala arlo bakoitzean oin berriko jardueretarako baimendutako gehieneko altuerara igo ahal da, baita jardun horrek arlo horretako lurzatirako aurreikusitako eraikigarritasuna gainditzen badu ere.

- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinak aldatzeko esku-hartze guztiak onartuko dira. Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, ordea, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauetan xedatutako atzeratzeak eta lagapenak betetzeko eskatuko da.

SUR -5.

B.2.- Berariaz antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan egiten diren eta bizitegitarako erabilera helburuztat duten birgaitzeak (aldaketak eta handitzeak barne) ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Harlangaitzez, harlanduz eta abarrez eginda dauden eta zurezko habe eta zutabeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten ohiko etxebizitzak baino ezin izango dira birgaitu araudi honen arabera.

- Gutxieneko azalera erabilgarriak eta babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) diseinatzeko indarreko araudian aurrez ikusitako bizigarritasun baldintzak betetzeak zehaztuko dute birgaitzearen ondoriozko etxebizitzaren gehieneko kopurua. Etxebizitzako 100 m²-ko gutxienez garajeko plaza bana aurrez ikusiko da.

- Nekazaritza multzoen kasuan, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehazten dira multzo horietako zein zati edo bolumen birgai daitekeen (eraikin nagusiak). Eraikin nagusizat hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

- Birgaitutakoa eraikin nagusia bada eta lan horien ondorioz egun dauden etxebizitza baino gehiago egiten badira, eraikuntza eta urbanizazio proiektuarekin batera eraikin nagusi horri atxikita dauden eraikin laguntzaile txikiagoak eraisteko proposamena aurkeztuko da. Aurrekoa gorabehera, eraikin laguntzaile horiei eutsi egin ahal izango zaie, baldin eta jarduketako proiektu bateratuan aintzat hartzen bada horiek eraikin nagusiaren diseinu eta akaberari egokitzeko eta harmonizatzeko eta hartan integratzeko beharra.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak egin ahal diren lurzatietan eraikin laguntzaileak, txiki zein handi izan, eraitsi egingo dira.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkia daiteke, jardun eta urbanizazio proiektu komuna aurkeztzen baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea "birgaitzetzat" hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauei behintzat eutsi behar zaie:

- Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.

- Eraikinaren kanpo fatxaden azaleraren ehuneko 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- Egungo baoen antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkikeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

- Forjatuaren kota aldatzea onartuko da, arau orokorrek xedatzen dituzten gutxieneko garaiera libreak betetzeko bada.

- Teilatu hegala arlo bakoitzean oin berriko jardueretarako baimendutako gehieneko altuerara igo ahal da, baita jardun horrek arlo horretako lurzatirako aurreikusitako eraikigarritasuna gainditzen badu ere.

- 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

- Se admite elevar la cota de alero hasta la máxima permitida para actuaciones de nueva planta en cada área, aun cuando esta actuación, supere la edificabilidad prevista para dicha parcela en la citada área.

- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

S.U.R. - 5.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá determinado por la superficie mínima útil y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa vigente para el diseño de viviendas de protección oficial V.P.O. Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por cada 100 m². de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- Volumen aparente del edificio actual.

- 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

- Se admite elevar la cota de alero hasta la máxima permitida para actuaciones de nueva planta en cada área, aun cuando esta actuación, supere la edificabilidad prevista para dicha parcela en la citada área.

B.3 Handitzeak baimenduko dira, betiere eraikitako atal berriek baldintza hauek betetzen badituzte: A puntuari ezarritako arau orokorra betetzen badute; egun dagoenarekin bateragarria den eta baimenduta dagoen erabilerarako erabiltzen badira; eta antolamenduz kanpo egotea zekartzaten arrazoiak ezabatzen bideratutako eraiste eta aldatze esku-hartzeak etorkizunean ohiko bitarteko tekniko bidez egitea ahalbidetzen badute. Hori dela eta, solairu gehiago eraiki direlako handitzen bada, proiektuan deskribatuko dira eskakizun hori frogatzen duten aukeren balizko irtenbide teknikoak.

Azalera eraikigarria, azalera okupagarria eta lurzatiaren etxebizitza kopurua zenbatzeko, gaur egun antolamenduz kanpo dauden eraikinei dagozkien parametroak kontuan hartuko dira.

UNITATEEN FITXAK – ARRAIA–MAEZTU

SUR - 6.

XEDEA: HIRI LURZORUA ANTOLATZEA SABANDON ERABILERA NAGUSIA: Bizitegiatarakoa.

BETEARAZTEA: Xehetasuneko azterlan bat onetsi beharko da, baita jatorrizko lurzatiari dagozkion urbanizazio jarduketako programa eta birpartzelazio, konpentsazio eta urbanizazio proiektuak ere; azken lurzatiaren sortutako eraikinetako bati ere ezingo zaio eman lehenengoz okupatzeko lizentzia, jatorrizko lurzati osoaren kanpo urbanizazioa bukatu ez bada.

Egikaritze unitateren batean Etorkizuneko lurzatiaren baterako sarbide bat egin behar bada, urbanizazioko edo eraikuntzako lanik egin aurretik, barne erreformarako plan berezia onartu beharko da. Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, barne erreformarako plan berezia onetsi behar da, arau subsidiario hauek behin betiko onesten direnetik lau urte bete baino lehen.

Egikaritze unitateren batean urbanizatzeko bide publikoak behar izanez gero, eta berriz ere Administrazioari laga behar izanez gero, ez dute hirigintza aprobetxamendurako eskubiderik izango.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

URBANIZAZIO KARGAK: Kasu bakoitzean beharrezkoak direnak urbanizazio osoa osatu arte, gas eta telekomunikazio sarea barne, dagozkien antolamendu planoetan jaso den gisan. Horrez gain, urbanizazioa bukatu gabe eraiki ahal izateko, urbanizazioaren % 100eko abala eskatuko da. Bide Komunikazioen Sistema Orokorren ondoan dauden lurzatiaren aurreko aldea Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz urbanizatuko da eta lurzatiaren itxituraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espaloi bat utziko da. Erabilera aldatuz gero, edo eraikinak birgaitu behar direnean, jabeak planean adierazitako nahitaezko lagapenak egin beharko ditu eta urbanizazioa osatu beharko du, kasu bakoitzean falta diren elementuez hornituz.

ERAIKIN MOTAK: Lurzati eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitegiatarako baino ez dena:

1 mota.- Etxebizitza bateko eraikin bakartua

2. mota.- Bi etxebizitzako eraikin bakartua.

3. mota.- 3 edo 4 etxebizitzako eraikina edo multzoa (atxikia edo familia anitzeko motakoa).

4 mota.- Etxebizitza kolektiboaren eraikin bakartua (bizitegi eraikinak baino ez).

b.- Bizitegiaren beste erabilerarako baino ez dena.

5. mota.- Eraikin bakartua.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHEKATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA.

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: Aisialdirako Guneak.

Eraikuntza erabilerak:

- Bizitegiatarakoa:

B.3 Se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos cuerpos edificados: cumplan la normativa de la regla general establecida en el punto A; se destinen a un uso autorizado y compatible con el existente; y permitan la realización futura -por medios técnicos ordinarios- de las intervenciones de demolición o modificación dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación. A este respecto, en el caso de ampliación por levante de nuevas plantas, el proyecto describirá las posibles soluciones técnicas que demuestren aquella exigencia.

A los efectos del cómputo de la superficie edificable, la superficie ocupable y el número de viviendas totales de la parcela, se tendrán en cuenta los parámetros correspondientes de los edificios actuales situados fuera de ordenación.

FICHAS DE UNIDADES – ARRAIA – MAEZTU

S.U.R. - 6

OBJETO: Ordenación del suelo urbano en Sabando
USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: Será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y los pertinentes Programa de Actuación Urbanizadora Proyectos de Reparcelación - Compensación y Urbanización de la parcela original y no se podrá conceder la licencia de primera ocupación a ninguna de las edificaciones resultantes en las parcelas finales, si no se ha concluido la urbanización exterior de la totalidad de la parcela original.

En aquellas unidades de ejecución que precisen la realización de algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria será preciso aprobar un Plan Especial de Reforma Interior. Para adquirir el derecho a urbanizar, el Plan Especial de Reforma Interior deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

En Unidades de Ejecución en las que se incluyan vías públicas para su urbanización y que deban ser cedidas de nuevo a la Administración, éstas no tendrán derecho a aprovechamiento urbanístico.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la totalidad de la urbanización, incluso la red de gas y telecomunicaciones, tal y como aparece reflejado en los correspondientes planos de ordenación. Además, para poder edificar sin tener finalizada toda la urbanización se exigirá un aval del 100 por cien de la urbanización. El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Alava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela. Cuando se trate de un cambio de uso o bien de una rehabilitación de edificios, el propietario deberá realizar las cesiones obligatorias señaladas en el Plan y completar la urbanización, dotándola de los elementos que falten en cada caso.

TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.

Tipo 3.- Edificio o conjunto de 3 ó 4 viviendas (Tipología adosada o Plurifamiliar)

Tipo 4.- Edificio aislado de vivienda colectiva (aplicado solo a edificio-residencia).

b.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 5.- Edificio aislado.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS.

Usos no constructivos: Áreas libres.

Usos constructivos:

-Residencial:

- a.- Familia bakarrekotxe bizi: 1. motakoetan.
 b.- Familia biko etxebizitza: 2. motakoetan.
 c.- Familia anitzeko etxebizitza, 3. motakoa, gehienez 4 etxebizitzako multzoetan.
 d.- Etxebizitza kolektiboa: 4. motakoa. Hirugarren adinekoentzako egoitzak: Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta bizitegiarako duten etxebizitzak onartzen dira, baldin martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak, Hirugarren Adinekoentzako etxeko Gizarte Zerbitzuei buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegoak onetsitakoak, xedatutakoa betetzen badute.
- Komunitate ekipamendua:
 - a.- Hezkuntza: Irakaskuntza ez arautua: 5. motakoetan.
 - b.- Kultura: Kultura informazioa: 5. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekatuta.
 - c.- Jolaserako jarduerak eta ikuskizunak: 5. motakoetan.
 - d.- Laguntzakoak eta osasun arlokoak: 5. motakoetan.
 - e.- Administrazioak: 5. motakoetan.
 - f.- Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna, eta hiri zerbitzuak. 5. motakoetan.
 - Hirugarren sektorea:
 - a.- Bulegoak: 1, 2 eta 3. motetan, beheko solairuan eta lehen solairuan, nahitaez bizitegiarako erabilerarekin partekatua.
 - b.- Merkataritza eta taberna jatetxea: 1, 2 eta 3. motetan, beheko solairuan, nahitaez bizitegiarako erabilerarekin eta 4. motarekin partekatua.
 - c.- Ostatuak: 1., 2. eta 4. motakoetan. Eraikin eskusiboan eta bizitegiarako eraikinetako 1. solairuan. Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, soilik egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira.
 - Lagun egiteko animaliak: lagun egiteko animaliak onartuko dira, baldin eta beren jabeek baino erabiltzen ez badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, betiere gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.
 - Aparkalekuak: Beheko solairuan edo erdi sotoan, etxebizitzako azalera erabilgarriko zati bakoitzeko edo 100 m²-ko aparkalekuko bi plaza eraikiko dira lurzatiaren barruan; hala, BOEn gutxienezko dimentsioak beteko dira.
 - Oinarrizko energia azpiegiturak: 5. motakoetan.
- ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK:**
 A) URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKINETAN APLIKATU BEHARREKOAK:
- Gehienezko eraikigarritasuna (lurzati garbian):
 Bizitegiarako erabilerak: 0,40
 Gainerako erabilera baimenduak: 0,40.
 gainerako erabilera baimenduak eta Bizitegiarako erabilera partekatuta: 0,40.
- Gehienezko eraikigarritasuna, guztira: 0,40. (Hurrengo erlazioari dagokiona: m² eraiki/lurzatiaren m²)
 Lurzati hartzailearen azalera okupagarria guztira: ehuneko 40.
 -Aurreko paragrafoan adierazitakoa kontuan hartuta ere, lurzati bakoitzak edukiko du 162 metro koadroko azalera eraikigarriko eskubidea, gutxienez, nahiz eta eraikigarritasun koefizientetatik azalera txikiagoa atera.
- Gutxienezko azalera hori gauzatzeko beharrezkoa izango da:
 - a) Artikulu honetan ezarritako gainerako parametroak betetzea.
 - b) Beheko solairuko azalera eraikia 120 m² baino gehiagokoa ez izatea.
 - c) Eraikinean etxebizitza bat baino gehiagorik ez izatea.
 - Edonola ere, gutxienezko azalera eraikigarria baimendutako beste erabilera batzuetarako izan daiteke.
 - Hala ere, lurzatia mugakideetara gehitzen bada, lurzati berrira oinarrizko eraikigarritasun koefizientearen ondoriozko azalera eraikigarria baino ez du transmitituko.
 - Jabe batek zenbait lurzati izanez gero zona honetan, horietako batean gainerakoek sortutako azalera eraikigarria metatu ahalko du, betiere baldintza hauek betetzen badira:
 - a) Eraikin berria etxebizitza erabilerarako erabili da, eskusiboki.

- a.-Vivienda unifamiliar: en tipo 1.
 - b.-Vivienda bifamiliar: en tipo 2.
 - c.- Vivienda plurifamiliar, en tipo 3, en conjunto de 4 viviendas como máximo.
 - d.-Vivienda colectiva: en tipo 4. Residencias para la Tercera Edad: Se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la tercera edad, cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Equipamiento comunitario:
 - a.-Educación: Enseñanzas no regladas: En tipo 5.
 - b.-Cultural: Información cultural: En tipo 5, compartido con otros equipamientos.
 - c.-Recreativo y espectáculos: En tipo 5.
 - d.-Asistencial y Sanitarios: En tipo 5.
 - e.-Administrativos: En tipo 5.
 - f.-Deporte, Religioso, Protección, Seguridad ciudadana y Servicios urbanos. En tipo 5.
 - Terciario:
 - a.-Oficinas: En tipos 1, 2 y 3, en planta baja y primera, compartido obligatoriamente con uso residencial.
 - b.-Comercio y Bar-Restaurante: En tipos 1, 2 y 3, en planta baja, compartido obligatoriamente con uso residencial y en tipo 4.
 - c.-Hospedaje: En tipos 1, 2 y 4. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semi-sótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.
 - Animales de compañía: Únicamente se podrán permitir animales de compañía, siempre y cuando sean de uso exclusivo de sus propietarios. Fijándose un máximo de dos (2) cabezas por vivienda, siempre y cuando no causen ningún tipo de molestias al resto de los vecinos.
 - Aparcamientos: En planta baja o semisótano, por cada 100 m². o fracción de superficie útil de vivienda, se construirán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, cumpliendo las dimensiones mínimas de V.P.O.
 - Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.
- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:**
 A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.
- Edificabilidad máxima (Medida sobre parcela neta):
 Usos residenciales: 0,40
 Resto de usos autorizados: 0,40.
 Usos compartidos residencial y resto de usos autorizados: 0,40.
- Edificabilidad máxima total: 0,40. (Referido a la relación m² construidos /m² de parcela).
 Superficie total ocupable de parcela receptora: 40 por ciento.
 -No obstante, lo señalado en los párrafos precedentes, toda parcela tendrá derecho a una superficie edificable mínima de 162 m² aunque de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad se obtenga una superficie menor.
- Para materializar esta superficie mínima será preciso:
 - a) Cumplir el resto de los parámetros impuestos en este artículo.
 - b) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 120 m².
 - c) Que en el edificio no exista más de una vivienda.
 - En cualquier caso, aquella superficie edificable mínima, podrá ser destinada a cualquiera de los usos autorizados.
 - Cuando la parcela se agregue a sus colindantes, sólo transmitirá a la nueva parcela la superficie edificable derivada de la aplicación del coeficiente de edificabilidad básica.
 - Cuando un propietario posea varias parcelas, ubicadas en esta zona, podrá agrupar en una de ellas la superficie edificable generada por el resto, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:
 - a) El nuevo edificio se destinará exclusivamente a vivienda.

b) Eraikin berriak zonari dagozkion gainerako parametroak eta baldintzak bete beharko ditu.

c) Obra baimena eman aurretik eta 8/1990 Legearen hamargarren xedapen gehigarriari agindutakoa aplikatzeko, Jabetza Higiezinaren Erregistroan jasoko da ukitutako lurzatiek eraikin berriarekin izango duten lotura eta horietan ezin dela eraiki; horretarako, idatzoharraren kopia sinplea aurkeztu beharko da.

- Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak, zurez eginak, gehienez 2,00 x 2,00 x 2,00 m koak, bizigarri bihur ditzakeen inolako instalaziorik gabekoak. Mugekiko dagozkien distantziak gordeko dira.

Lurzatiaren tamainaren arabera baimendutako eraikin motak:

1. motakoak, arau hauek behin betiko onartzen diren unean erregistroan ageri den katastroko lurzati orotan. 2. motakoak, lurzati gutxienez 1.500 m² koa denean.

Gainerako motakoak, lurzati gutxienez 2.000 m² koa denean.

Lurzati eraikigarria: lurzati eraikigarri izango da arau hauek behin betiko onartzen direnean erregistroan dagoen edozein lurzati eta sortze berriko lurzatiak, ondorengo paragrafoan zehaztutakoak.

Lurzati zeetarako gutxienezko lurzati edo unitate minimoa: Edozein zatiketa edo bereizketatik (lurzatikatzea) ateratako lurzati lokabe berriek, eraikitzeokoak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

1 mota: 1.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak barne)

2 mota: 1.500 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak barne)

Gainerako motak: 2.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak barne)

Jatorrizko finkak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat badu, eraikin hori daukan finka berriak artikulatu honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Eraikin laguntzailea edo erabilera osagarria duen eraikin bat eraikitzeo baimenik ez da emango, baldin eta oraindik eraikin nagusia eraikitzeo baimena ez bada eman.

Foru sareko errepideen mugakide diren finken lur sailkatzeetan, jatorrizko sarbideak mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finkak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Aurrealdeko mugen gutxienezko neurriak: Familia bakarreko etxe bat eraikitzeo, ez da aurrealdeko mugetarako gutxienezko neurririk ezartzen, arau hauek behin betiko onartu aurretik zeuden lurzatiei dagokienez. Gainerako eraikuntza motetarako gutxienezko mugak lurzati berriei dagozkien berdinak izango dira.

Hala ere, edozein zatitze edo taldekatzetik (lurzatiatzea) sortutako lurzati lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

1 mota: 15 m.

2 mota: 25 m.

Gainerako motak: 12 m.

Aurrekoaz gain, lurzati berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 metroko diametroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez du izango.

Lurzatiaren itxuratik errepideetarako tartea, hiri barruko tartean:

Lehentasunezko intereseko sarea: galtzadaren kanpoko ertzetik 25 m baino gehiagora.

Oinarrizko sarea: galtzadaren ardatzetik 16,50 m baino gehiagora.

Eskualdeko eta tokiko sarea; eguneko batez besteko zirkulazioa > 2.000 ibilgailu eguneko: galtzadaren ardatzetik 14 m baino gehiagora.

Tokiko sarea (1.000 ibilgailu eguneko < eguneko batez besteko intentsitatea < 2.000 ibilgailu eguneko): galtzadaren ardatzetik 9 m baino gehiagora.

b) El nuevo edificio cumplirá el resto de parámetros y condiciones correspondientes a la zona.

c) Antes de la concesión de la licencia de obras y en aplicación de lo prescrito en la Disposición Adicional décima. de la Ley 8/1990, se anotará en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria la vinculación de las parcelas afectadas a la nueva edificación y la imposibilidad de edificar en ellas, aportando al efecto copia simple de la anotación.

- Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 2,00 x 2,00 x 2,00 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables, guardando las correspondientes distancias a linderos.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 1, en cualquier parcela catastral existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas. Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 1.500 m².

Resto de tipos, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m².

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de Aprobación Definitiva de estas Normas y la de nueva creación, definida en el apartado siguiente.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación: Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipo 1: 1.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Tipo 2: 1.500 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Resto de tipos: 2.000 m² (superficie bruta inicial, incluidas las cesiones)

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

No será posible conceder licencias para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios, los linderos mínimos serán los mismos que para las parcelas nuevas.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

Tipo 1: 15 m.

Tipo 2: 25 m.

Resto de tipos: 12 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano:

Red de Interés Preferente: a más de 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Red Comarcal y Red Local con IMD > 2.000 vehículo/día: a más de 14 m. de eje de la calzada.

Red Local con 1.000 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a más de 9 m. de eje de la calzada.

Tokiko sarea (500 ibilgailu eguneko < eguneko batez besteko intentsitatea < 1.000 ibilgailu eguneko): galtzadaren ardatzetik 8,5 m baino gehiagora.

Tokiko eta eskualdeko sarea; batez besteko zirkulazioa < 500 ibilgailu eguneko: galtzadaren ardatzetik 8 m baino gehiagora.

eraikinetik errepiderainoko tartea hiri barruan: lurzatiaren itxuratik 3 m baino gehiagora.

Lurzati itxituretatik edo eraikinetatik zeharbideetara egon beharreko tartea agiri grafikoetan zehazten dira.

Lurzatiaren itxuratik ur bideetarako tartea: 5 m.

Eraikuntzatik ur bideetarako tartea: 12 m.

Eraikina eta aurreko, alboetako eta buruhormako mugen arteko distantzia: 3 metroko tartea finkatu da, fatxadaren lerrotik neurtuta. Foru Errepubliko sarearen edo ur bideen mugakide diren lurzatiaren izan ezik, kasu horietan agiri grafikoetan zehaztutako distantziak izango baitituzte, baita dagokion araudia ere. Aipatutako espazioan ezin da sotorik eraiki, ez eta bestelako eraikuntza edo instalaziorik ere.

Bi etxebizitza aldi berean eraikiz gero, lurzati independenteetan eta proiektu komunarekin, elkarri atxiki ahalko dira. Distantzia horiek fatxadako puntu irtenenetik (balkoi, gorputz itxi...) neurtuko dira. Hala ere, aurreko parametroak aplikatuta, ezinezkoa bada lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzea, eraikuntza alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu hauetakoren bat gertatzen bada:

- Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.
- Bi eraikin elkarrekin eraikitzea, elkarren arteko erabilera bate-ragarriekin (proiektu komuna).
- Mugakide diren jabeek onartu egiten dutela berariaz adierazten badute.

Lurzatiaren muga garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikuntza bati atxikita dagoen eraikuntza izatea, lurzatiaren kontrako muga kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.
- Proiektua bi eraikuntzena izatea, eta obra modu bateratuan burutzea.
- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.
- Lurzati horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia, gehienez, 25 metro koadrokoa izatea, eta garaiera, puntu guztietan, 3 metro baino gutxiago izatea.

Erregaien deposituak instalatzeari dagokionez, gas sare orokorra duten udalerrietan ez da baimenduko depositu indibidualak jartzea. Aipatutako sarea ez badago, depositu indibidual horietatik mugaraino 3 metroko tarte libre izango da, salbu eta lurzatiaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko bada. Halakoetan, distantzia murriz daiteke, udal bulego teknikoaren baimen idatzia edukita; baina, betiere, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia izan behar da.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea: bien arteko tartea, gutxienez, 6 m-koa izango da.

Lagun egiteko animaliak hartuko dituen eraikuntzak eraikuntza nagusiari atxikita egon beharko du, eta mugetaraino 3 m-ko distantzia izan beharko du.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez eraiki daitezkeen solairu kopurua: Bi solairu (beheko solairua barne).

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 7,00 metro erlaitzera edo teilatu hegaler. Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara edo esparru publikoetara (ibaian ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lurzatiak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatuz gero, hegalerako gehienezko altuera 3,50 m-koa izango da, nekazaritza biltegiak izan ezik; azken kasu horretan, erlaitzera eta/edo hegaler 7,00 m-ko altuera izan ahalko dute.

Red Local con 500 veh/día < IMD < 1.000 veh/día: a más de 8,5 m. de eje de la calzada.

Red Vecinal y Red Local con IMD < 500 veh/día: a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de la edificación a carreteras en tramo urbano: a más de 3 m. del cierre de parcela.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera consideradas travesías vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Separación del cierre de parcela a cursos de agua: 5 m.

Separación de la edificación a cursos de agua: 12 m.

Separación de la edificación a los linderos frontales, laterales y testero: La separación se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. salvo en las parcelas colindantes con carreteras de la Red Foral o cursos de agua que mantendrán las distancias especificadas en la documentación gráfica y en su normativa correspondiente. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación.

Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse. Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, cuerpo cerrado, etc.). No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí (con proyecto común).
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.
- El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.
- Su superficie construida sea como máximo 25 m². y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible en aquellas localidades que dispongan de red general de gas no se permiten depósitos individuales. En caso de que no dispongan de dicha red, estos depósitos individuales respetarán la distancia libre de 3 m. al lindero, salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este último caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento, por escrito, de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 6 m.

La construcción que albergue los animales de compañía, estará adosada al edificio principal y guardará la distancia a linderos de 3 m.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas (incluida la baja).

Altura máxima sobre cota rasante: 7,00 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 3,50 m., salvo los almacenes agrícolas que podrán alcanzar 7,00 m. a la cornisa y/o al alero.

Komunitate ekipamenduen kasuan, gehienezko altuera jarduera garatzeko zehaztutakoa izango da.

Solairuen garaiera libreak:

a.- Gutxieneko altuerak:

a.1.- Bizitegitarako eraikinetan, behe solairuak: 2,50 m.

a.2.- Behe solairua, beste erabilera batzuetarako: 2,80 m.

a.3.- Solairuek: 2,50 m.

a.4.- Erdisotoko solairuak: 2,25 m.

b.- Gehienezko altuerak:

b.1.- Bizitegitarako erabilera, behe solairuak: 3,00 m.

b.2.- Behe solairuak, beste erabilera batzuetarako: 5,00 m.

b.3.- Solairuek: erabilera eskatutakoak. Muga bakarria eraikinerako zehaztutako guztizko altuera, aurreko atalean finkatutakoa.

b.4.- Erdisotoa: kaleko sestratik 1 metro gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntuan.

Irtegunek fatxadetan: balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegada itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak gehienez ere 1 m irten daitezke.

2.- Hegalkin itxiek, gehienez, 40 cm irten ahal izango dute.

3.- Hegalek ezin izango dute 1,00 m baino gehiago irten.

Estalkiak: Malda % 25 eta % 40 artekoa izango da eta estaltzeko materiala zeramikazko teila konkortu gorria izango da. Ez da estalki mantsardaturik onartuko, ezta atiko atzeraemandakorik ere. Halaber, ez da onartuko estalkien planoak itxuraldatzen duen elementurik.

Fatxadak: Debekatuta dago eskualdetik kanpoko herri arkitektura ereduari erantzuten dieten eraikinak eraikitzea.

Lurzatiaren itxiturak: Lurzatiak zonako harlangaitzeko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez hirurogei (60) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehienezko garaiera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela-eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arrazoiak direla-eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

Itxiturak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzakeen elementurik onartuko. Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da, edo bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Gainerako parametroak: Artikulu honetan arautu ez diren parametroetarako, hala badagokio, arau hauetako izaera orokorreko araudian eta/edo aplikagarri zaien legedian ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira.

Kudeaketa fitxetan hiri lurzoruko zenbait lurzatiari eta izaera orokorreko araudi hau osatzen duten egikaritze unitateei dagozkien ezaugarri zehatzak eta urbanizazio parametroak zehaztu dira. Unitate hauek aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

Unitate bakoitzeko kudeaketa fitxetan aurrez ikusitako lurzatiak eta aldatu ahaliko dira, baldin eta gutxieneko lurzatiaren eta bide publikorako aurrealdearen baldintzak, izaera orokorreko araudian aurrez ikusitakoak, errespetatzen badira.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo antzeko eraiki ondoko lurzati-tietan.

B) URBANIZAZIO PARAMETROAK. ALDATZEKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINAK BERRERAIKITZEKOETAN IZAN EZIK.

B.1.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan ezin izango da esku-hartzerik egin, arau hauetako 66. artikuluan zehaztutakoak baizik.

En el caso de equipamientos comunitarios la altura máxima será la precisada para el desarrollo de la actividad.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.

a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.

a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

a.4.- Plantas semisótano: 2,25 m.

b.- Alturas máximas:

b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.

b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.

b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en la fachada: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,00 m.

Cubiertas: Tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojo. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta.

Fachadas: Queda prohibido la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la de la Comarca.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de sesenta (60) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lindes con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso según la autorización de la Confederación Hidrográfica.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación que pueda serles de aplicación.

En las fichas de gestión quedan especificadas las características concretas y parámetros urbanísticos correspondientes a determinadas parcelas de Suelo Urbano y de las Unidades de Ejecución que completan esta normativa de carácter general. Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

Las parcelaciones previstas en las fichas de gestión de cada unidad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las condiciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público previstas en la normativa de carácter general.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcelas cercanas.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente las intervenciones especificadas en el artículo 66 de la presente Normativa.

B.2.- Berariaz antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan egiten diren eta bizitegitarako erabilera helburuztat duten birgaitzeek (aldaketak eta handitzeak barne) ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Harlangaitzez, harlanduz eta abarrez eginda dauden eta zurezko habe eta zutabeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten ohiko eraikinek baino ezingo dute baliatu birgaitzeko araudi zehatz hau.

- Gutxieneko azalera erabilgarriak eta babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) diseinatzeko indarreko araudian aurrez ikusitako bizigarritasun baldintzak betetzeak zehaztuko dute birgaitzearen ondoriozko etxebizitzaren gehieneko kopurua. Etxebizitzako 100 m²-ko gutxienez garajeko plaza bana aurrez ikusiko da.

- Nekazaritza multzoen kasuan, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehazten dira multzo horietako zein zati edo bolumen birgai daitekeen (eraikin nagusiak). Eraikin nagusitzat hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

- Birgaitutakoa eraikin nagusia bada eta lan horien ondorioz egun dauden etxebizitza baino gehiago egiten badira, eraikitze eta urbanizazio proiektuarekin batera eraikin nagusi horri atxikirik dauden eraikin laguntzaile txikiagoak eraisteko proposamena aurkeztuko da. Aurrekoa gorabehera, eraikin laguntzaile horiei eutsi egin ahal izango zaie, baldin eta jarduketa proiektu bateratuan aintzat hartzen bada horiek eraikin nagusiaren diseinu eta akaberari egokitzeko eta harmonizatzeko eta hartan integrazteko beharra.

Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak egin ahal diren lurzatiaren eraikin laguntzaileak, txiki zein handi izan, eraitsi egingo dira.

- Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezka daiteke, jardun eta urbanizazio proiektu komuna aurkezten baldin bada.

- Eraikuntzako esku-hartzea "birgaitzetzat" hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauei behintzat eutsi behar zaie:

- Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.
- Eraikinaren kanpo fatxaden azalaren ehuneko 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- Egungo baoben antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkiokeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

- Forjatuaren kota aldatzea onartuko da, arau orokorrekin xedatzen dituzten gutxieneko garaiera libreak betetzeko bada.

- Teilatu hegala arlo bakoitzean oin berriko jardueretarako baimendutako gehieneko altuerara igo ahalko da, baita jardun horrek arlo horretako lurzatiarako aurreikusitako eraikigarritasuna gainditzen badu ere.

- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinak aldatzeko esku-hartze guztiak onartuko dira. Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, ordea, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauekin xedatutako atzeratzeak eta lagapenak betetzeko eskatuko da.

B.3 Handitzeak baimenduko dira, betiere eraikitako atal berriek honako eskakizun hauek betetzen badituzte: A puntuan finkatutako arau orokorreko araudia betetzea; egun dagoenarekin bateragarria den eta baimenduta dagoen erabilerrako erabilitea; eta antolamenduz kanpo egotea zekartzaten arrazoiak ezabatzerako bideratutako eraiste eta aldatze esku-hartzeak etorkizuneko ohiko bitarteko tekniko bidez egitea ahalbidetzen badute. Hori dela eta, solairu gehiago eraiki direlako handitzen bada, proiektuan deskribatutako dira eskakizun hori frogatzen duten aukeren balizko irtenbide teknikoak.

Azalera eraikigarria, azalera okupagarria eta lurzatiaren etxebizitza kopurua zenbatzeko, gaur egun antolamenduz kanpo dauden eraikinei dagozkien parametroak kontuan hartuko dira.

B.2.- Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

- El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá determinado por la superficie mínima útil y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en la normativa vigente para el diseño de viviendas de protección oficial V.P.O. Se preverá como mínimo una plaza de garaje por cada 100 m² de vivienda.

- En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- Volumen aparente del edificio actual.
- 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

- Se admite elevar la cota de alero hasta la máxima permitida para actuaciones de nueva planta en cada área, aun cuando esta actuación, supere la edificabilidad prevista para dicha parcela en la citada área.

- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.3 Se permitirán ampliaciones siempre que los nuevos cuerpos edificados: cumplan la normativa de la regla general establecida en el punto A; se destinen a un uso autorizado y compatible con el existente; y permitan la realización futura -por medios técnicos ordinarios- de las intervenciones de demolición o modificación dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación. A este respecto, en el caso de ampliación por levante de nuevas plantas, el proyecto describirá las posibles soluciones técnicas que demuestren aquella exigencia.

A los efectos del cómputo de la superficie edificable, la superficie ocupable y el número de viviendas totales de la parcela, se tendrán en cuenta los parámetros correspondientes de los edificios actuales situados fuera de ordenación.

B.4 Araudi hau komunitate ekipamendu gisa kalifikatutako eraikinetan ere aplikagarria izango da.

B.5.- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinak aldatzeko esku hartze guztiak onartuko dira. Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, ordea, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauetan xedatutako atzeratzeak eta lagapenak betetzeko eskatuko da (eraikinaren egonkortasuna bermatzeko egiturari dagozkion mantentze-lanen kasuan izan ezik).

B.6.- Birgaitzeko eraikuntzako esku hartzeek oin berriko esku hartzeei aplikatu beharreko urbanizazio eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

C) URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAIS-PENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

. Katalogatutako eraikinei dagokienez, X. tituluan (Ondare Historikoa eta Espazio Naturalak Babesteari eta gordetzeari buruzkoa) xedatutakoa bete beharko da.

D) ONARTUTAKO IEBEN FINKATUTAKO IZAERA OROKORREKO NEURRIAK:

Neurri orokorrak obrak dauden bitartean

Lursailen okupazioa minimoa eta behar-beharrezkoa izatea zainduko da; hala, ezinbestean ukitutako azaleretan bilduko dira materialak, esaterako plataformak eta sarbideak.

Azalaren ureztatze sistema izan beharko da, eta eguraldi lehorrekin erabiltzea bermatu beharko da, obretako gunetara hautsa botatzea saihesteko.

Makineriaren eta ibilgailuen zirkulazioa ahal bezainbeste murriztuko da horretarako prestatutako azalaretatik kanpo.

Hondeaketan soberakinak zuzen kudeatuko dira.

Oro har, inguru errespetatzeko praktikak aintzat hartuko dira; hala, garbitasun egokia izango da, eta hondakin ahalik eta gutxien sortuko dira, obretan eta obren ondoren garbiketa kanpainak egingo dira eta espazioa zuzen okupatzea bermatuko da.

Obra faseetan aldizkako kontrolak egitea gomendatzen da, ur bideetako uren kalitatearen berri izateko, eta hala, bidezkoa izanez gero, horren gaineko neurri zuzentzaileak finkatzeko.

Urbanizatutako atalaren ertzak birgaitzeko eta birlandatzeko neurriak.

Ukitutako azalerei dagokie, bizitegirako erabileraren fasean okupatu beharrik ez dagoen kasuetan. (herri bideekin muga egiten duten lurzatiak, inguruak eta ertzak).

Jarduna area horiek birmoldatzean eta birlandatzean datza. Ahal den neurrian, obrako bertako hondeaketetan lortutako landare lurra berrerabiliko da Zehaztuko diren kasuetan landaketa eta ereite hidraulikoak egingo dira. Ereite hidraulikoa bi pasadatan egingo da, eta ondoren berrerein edo hutsarteak bete beharko dira.

Heskaiak birsortzeko eta finkatzeko espezie hauek erabiltzea gomendatzen da:

- _ *Crataegus monogyna*
- _ *Crataegus laevigata*
- _ *Prunus spinosa*.
- _ *Corylus avellana*
- _ *Malus sylvestris*
- _ *Viburnum lantana*
- _ *Erica vagans*
- _ *Ulex europaeus*
- _ *Juniperus communis*,
- _ *Cytisus scoparius*
- _ *Acer campestre*
- _ *Quercus pyrenaica*
- _ *Quercus humilis*

Dauden ibai ibilguak babesteko eta kontrolatzeko neurriak

B.4 Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.

B.5.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor (salvo las de mantenimiento de estructuras para garantizar la estabilidad del edificio), será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.6.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:

. En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total

. En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.

D) MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL ESTABLECIDAS AL ECIA APROBADO:

Medidas de carácter general durante las obras.

Se cuidará que la ocupación de terrenos sea la mínima e imprescindible, realizándose los acopios de materiales en aquellas superficies que se verán afectadas necesariamente, como accesos y plataformas.

Se deberá contar con un sistema de riegos de las superficies garantizándose su empleo con tiempo seco para evitar la emisión de polvo en la zona de obras.

Se restringirá al máximo la circulación de maquinaria y vehículos fuera de las superficies habilitadas a tal efecto.

Los sobrantes de excavación serán gestionados adecuadamente.

Deberán contemplarse de forma general prácticas respetuosas con el medio, de forma que se mantenga una correcta pulcritud y mínima generación de residuos, se realicen campañas de limpieza durante y tras las obras, y se garantice una adecuada ocupación del espacio.

Se aconseja la realización de controles periódicos durante la fase de obras con el fin de conocer la calidad de las aguas en las regatas para establecer, si procede, medidas correctoras al respecto.

Medidas destinadas a la restauración y revegetación de los bordes de la pieza urbanizada.

Se refiere a las superficies afectadas cuya ocupación no sea necesaria en la fase de utilización residencial. (Contornos, bordes y linderos de las parcelas con el viario urbano).

La actuación consistirá en el remodelado y revegetación de estas áreas. En la medida de lo posible se reutilizará la tierra vegetal procedente de la excavación de la propia obra. Se realizarán hidrosiembras y plantaciones en los casos que se determine. La hidrosiembra se realizará a doble pasada, debiendo procederse con posterioridad a la resiembra o reposición de marras.

En la regeneración y consolidación de setos se aconseja emplear el siguiente listado de especies:

- _ *Crataegus monogyna*
- _ *Crataegus laevigata*
- _ *Prunus spinosa*.
- _ *Corylus avellana*
- _ *Malus sylvestris*
- _ *Viburnum lantana*
- _ *Erica vagans*
- _ *Ulex europaeus*
- _ *Juniperus communis*,
- _ *Cytisus scoparius*
- _ *Acer campestre*
- _ *Quercus pyrenaica*
- _ *Quercus humilis*

Medidas destinadas a la protección y control de los cauces fluviales existentes.

Sabandoko 273 lurzatiaren hegoaldean dagoen ertzeko orla babesteko perimetro bat markatuko da, eta EAeko Ibai eta Erreken Ertzak antolatze Arloko Plan Partzialean zehaztutako urbanizazio ertza izango da (Mediterraneo isurialdea). Halaber, lurzati horren hegoaldean dagoen ur bidean ertzeko espezieen estakilatua egingo da, ezpondaren erosioa saihesteko.

Iragarkiak

IDAZKARITZA NAGUSIA

783

Diputatuen Kontseiluak 2012ko otsailaren 7ko ohiko bilkuran onartutako xedapenen laburpena.

- Foru dekretua:

EUSKARA, KULTURA ETA KIROL SAILA

4/2012 Dekretua, otsailaren 7ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, onartu egiten dira Euskara, Kultura eta Kirol Sailak lehiaketa bidez emango dituen dirulaguntzak arautuko dituzten oinarri orokorrak.

- Erabakiak:

DIPUTATU NAGUSIAREN SAILA

31/2012 Erabakia, otsailaren 7ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, aldatu egiten dira aldundi honek Euskara, Kultura eta Kirol Sailarekin zerikusia duten zenbait erakunde eta organismoan dituen ordezkariak.

EKONOMIA SUSTAPENAREN ETA
FORU ADMINISTRAZIOAREN SAILA

32/2012 Erabakia, otsailaren 7ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez eten egingo da 2012an Aldundiak Elkarkidetzak Borondatezko Gizarte Aurreikuspeneko Erakundeari egiten dion diru ekarpena.

TOKI ADMINISTRAZIOAREN SAILA

33/2012 Erabakia, otsailaren 7ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, atzera egiten da Larrialdiak Kudeatzeko Legea aldatzeko Lege Proiektuari buruz sortu den eskumen arazoan.

34/2012 Erabakia, otsailaren 7ko Diputatuen Kontseiluarena. Honen bidez, Paganosko Administrazio Batzarrari baimena ematen zaio mailegu bat hitzartzeko, gizarte etxeko obrak finantzatzeko aldera.

OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

OGASUN ZUZENDARITZA

738

Balio Erantsiaren gaineko Zergaren administrazio egintzen jakinarazpena. Zerrendako lehena: 7C-Vitoria S.L.

Administrazioari ez dagozkion arrazoiengatik jakinarazpena egitea ezinezko izan da. Hortaz, Arabako Zergei buruzko otsailaren 28ko 6/2005 Foru Arau Orokorrak 108. artikuluan xedatutakoari jarraituz, aipatutako artikulua eskatzen dituen jakinarazteko ahaleginak egin ondoren, iragarki honen bidez ondoren zerrendatzen diren zergadunei edo beren ordezkariari dei egiten zaie agertu daitezkeen eta zerrendan adierazten diren prozeduren ondoriozko administrazio egintzen jakinarazpena jaso dezaten.

Interesdunek edo beren ordezkariak gehienez 15 egun izango dituzte iragarki hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera Arabako Foru Aldundiaren Ogasun Zuzendaritzako Balio Erantsiaren

Se procederá a marcar un perímetro de protección de la orla de ribera existente al sur de la parcela 273 de Sabando que será el borde de urbanización establecido por el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Mediterránea). Así mismo, en la regata existente al sur de esta parcela se procederá a la realización de un estaquillado con especies de ribera para evitar la erosión del talud.

Anuncios

SECRETARÍA GENERAL

783

Extracto de las disposiciones aprobadas por el Consejo de Diputados en sesión ordinaria celebrada el 7 de febrero de 2012.

- Decreto Foral:

DEPARTAMENTO DE EUSKERA, CULTURA Y DEPORTE

Decreto Foral 4/2012, del Consejo de Diputados de 7 de febrero, que aprueba las bases generales reguladoras de la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva del Departamento de Euskera, Cultura y Deporte.

- Acuerdos:

DEPARTAMENTO DE DIPUTADO GENERAL

Acuerdo 31/2012, del Consejo de Diputados de 7 de febrero, que renueva la representación de esta Diputación Foral en diversas Entidades y Organismos relacionados con el Departamento de Euskera, Cultura y Deporte.

DEPARTAMENTO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA
Y ADMINISTRACIÓN FORAL

Acuerdo 32/2012, del Consejo de Diputados de 7 de febrero, que suspende la aportación institucional a la Entidad de Previsión Social Voluntaria Elkarkidetzak durante el año 2012.

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL

Acuerdo 33/2012, del Consejo de Diputados de 7 de febrero, que desiste de la cuestión de competencia planteada en relación con el Proyecto de Ley de Modificación de la Ley de Gestión de Emergencias.

Acuerdo 34/2012, del Consejo de Diputados de 7 de febrero, que autoriza a la Junta Administrativa de Paganos a concertar un préstamo para financiar obras en centro social.

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN DE HACIENDA

738

Notificación de actos administrativos del Impuesto sobre el Valor Añadido en relación que comienza por 7C-Vitoria S.L.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 108 de la Norma Foral General Tributaria de Álava, (Norma Foral 6/2005, de 28 de febrero) no siendo posible practicar la notificación por causas no imputables a la Administración y habiéndose realizado, al menos, los intentos de notificación exigidos por el citado artículo, por el presente anuncio se cita a los obligados tributarios o representantes que a continuación se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos derivados de los procedimientos que figuran en la siguiente relación.

Los interesados o sus representantes deberán comparecer en el plazo máximo de 15 días naturales, contados desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en BOTHA, en horario de