

## Foru Aginduak

## INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

2421

**219/2014 FORU AGINDUA**, maiatzaren 5ekoa, Arabako Hirigintza Intereseko Elkartearen Erregistroan inskribatzen duena Burgeluko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioetan jasota dagoen Burgeluko 3 zenbakiko egikaritze unitatearen hitzarmen batzarraren desegitea.

## AURREKARIAK

Lehenengoa.- Burgeluko Udalak, Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2014ko apirilaren 16ko sarrera data duen idazkiaren bidez, Burgeluko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioetan jasota dagoen Burgeluko 3 zenbakiko egikaritze unitatearen hitzarmen batzarraren desegiteari buruzko erabakiaren ziurtagiria bidali du, dagozkion lege ondorioak izan ditzan.

Bigarrena.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren ekainaren 5eko 286/2013 Foru Aginduaren bidez erabaki zen Arabako Hirigintza Intereseko Elkartearen Erregistroan inskribatzea Burgeluko 3 zenbakiko egikaritze unitatearen hitzarmen batzarra.

Hirugarrena.- Alkatearen 2014ko apirilaren 9ko Ebazpenaren bidez, onartu egin zen Burgeluko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioetan jasota dagoen Burgeluko 3 zenbakiko egikaritze unitatearen hitzarmen batzarra desegitea.

## OINARRIAK

Lehenengoa.- Hirigintza kudeatzeko arautegiak 30.1 artikuluan xedatzen duenez, hirigintza erakunde laguntzaileak desegin egingo dira, baldin eta haiek sortzeko arrazoi izan ziren xedeak betetzen badira; eta desegiteko, hirigintza administrazio jardulearen erabakia beharko da betiere.

Bigarrena.- Gasteizko notario Manuel María Rueda Díaz de Rábagoren aurrean eraturiko hitzarmen batzarrak -2013ko apirilaren 26ko eskriturak jasotzen duenez- bere estatutuen 54. artikuluan hau ezartzen du:

“Batzarra estatutu hauetan jasotako helburuak betetakoan desegino da”.

Hirugarrena.- Kasu honetan, batzarra eratzeko arrazoi izan ziren xedeak bete izanak ekarri du hura desegitea, halaxe onartu baitzuen 2014ko apirilaren 2ko batzar orokorrak.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hauxe

## XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Agindua ematea Arabako Hirigintza Intereseko Elkartearen Erregistrotik ezabatzeko Burgeluko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioetan jasota dagoen Burgeluko 3 zenbakiko egikaritze unitatearen hitzarmen batzarraren inskripzioa.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko maiatzaren 5a.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

## INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

2438

**185/2014 FORU AGINDUA**, apirilaren 10ekoa, Bernedoko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketari buruzko espediente behin betiko onartzen duena.

## AURREKARIAK

Lehenengoa.- Bernedoko Udalak, 2013ko irailaren 3ko bilkuran, hasierako onarpena ematea erabaki zuen planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketaren espedienteari, Bernedoko 6. poligonoko 675 zenbakiko katastro lurzatiaren zati baten kalifikazioari buruzkoari (maisu-maistren etxe zaharrak); baita hura jendaurrean jartzea ere.

## Órdenes Forales

## DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

2421

**ORDEN FORAL 219/2014**, de 5 de mayo, de inscripción de disolución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución núm. 3 de Elburgo, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Elburgo, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de Álava.

## ANTECEDENTES

Primero.- Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 16 de abril de 2014, el Ayuntamiento de Elburgo remite certificación del acuerdo de disolución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución núm. 3 de Elburgo, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Elburgo, a los efectos legales oportunos.

Segundo.- Mediante Orden Foral núm. 286/2013, de 5 de junio, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, se acordaba la inscripción de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución núm. 3 de Elburgo, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de Álava.

Tercero.- Mediante Resolución de la Alcaldía, de fecha 9 de abril de 2014, fue aprobada la disolución de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución núm. 3 de Elburgo, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Elburgo.

## FUNDAMENTOS

Primero.- El artículo 30.1 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que la disolución de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

Segundo.- Asimismo, el artículo 54 de los Estatutos de la Junta de Concertación constituida ante el Notario de Vitoria-Gasteiz D. Manuel María Rueda Díaz de Rábago, según escritura otorgada en fecha 26 de abril de 2013, establece que:

“La Junta se disolverá por el cumplimiento de los fines señalados en estos Estatutos”.

Tercero.- En el presente caso la causa de la disolución viene dada por el cumplimiento de los fines para los que fue creada, tal y como fue aprobado por la Asamblea General el 2 de abril de 2014.

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

## DISPONGO

Primero.- Ordenar la cancelación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de Álava de la inscripción de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución núm. 3 de Elburgo, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Elburgo.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Vitoria-Gasteiz, 5 de mayo de 2014.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

## DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

2438

**ORDEN FORAL 185/2014**, de 10 de abril, de aprobación definitiva del expediente de 6ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Bernedo.

## ANTECEDENTES

Primero.- El Ayuntamiento de Bernedo, en sesión del día 3 de septiembre de 2013, acordó aprobar inicialmente el expediente de 6ª modificación de las Normas Subsidiarias, referente a la calificación de parte de la parcela catastral 675, polígono 6, de Bernedo, que alberga las antiguas casas de los maestros, y someterlo a infor-

Horretarako, ALHAOn (105. zk., 2013ko irailaren 13koa) eta El Correo egunkarian (2013ko irailaren 6an) iragarki bana jarri zen, eta udalerriko administrazio batzarrei jakinarazi zitzairen.

Bigarraena.- Jendaurrean egon zen bitartean, ez zen alegaziorik aurkeztu; beraz, udalak, 2013ko azaroaren 5eko bilkuran, behin-behineko onarpena eman zion espedienteari.

Hirugarrena.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, Arabako Hirigintza Planeamenduko Atalaren otsailaren 5eko 1/2014 bilkuran, espedientearen aldeko txostena eman zuen.

Laugarrena.- Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2014ko otsailaren 14ko sarrera data duen idazki baten bidez, Bernedoko Udalak espediente bidali zuen, behin betiko onar zedin.

Bosgarrena.- Halaber, abenduaren 14ko Diputatuen Kontseiluaren 155/1999 Foru Dekretuan agindutakoa betez, Arabako Hirigintza Batzordeak espediente horren gaineko txostena eman zuen, apirilaren 1eko 2/2014 bilkuran.

#### OINARRIAK

Lehenengoa.- Espediente Bernedoko Udalak sustatu eta izapidetu du eta bere helburua da hirigintza kalifikazioa aldatzea 6. poligonoko 675 zenbakiko lurzatiaren zati bati, non familia anitzeko eraikin bat dagoen, bere garaian zegoen eskola ekipamenduko maisu-maistrentzat etxebizitza beharri erantzuten ziona. 675 zenbakiko lurzatia udalarena da.

Hirigintza kalifikazioa pasatzen da komunitate ekipamenduaren sistema orokorretik SUR-6 bizitegitarako hiri lurzorura, ordenantza aplikatuz. Gainera, ordenantzaren barruan SUR-6rako, badagoen eraikin bat bereonertzeko orduan etxebizitzaren gutxieneko azalerari buruzko parametroa berriro arautzen da, ondorioztatzen diren etxebizitzak eraikitako 120 m<sup>2</sup> tik eraikitako 75 m<sup>2</sup> ra pasatuz.

Bigarraena.- Aldaketa puntuala justifikatzen da egokitu beharra baitago Bernedoko dotazio zonaren barruan familia anitzeko eraikin motan bizitegitarako erabilera bat egotea, gaur egungo etxebizitzaren eraikina askatuta ekipamendu orokorreko gainerako lurzatiatik.

Agiriak azaltzen du egungo egoeraren jatorria dela lehen, 675 zenbakiko lurzatiaren eskola erabilera zegoenean, eraikinak maisu-maistrentzako etxebizitzak zituela; baina eskola jarduera Santikurutze Kanpezuko ikastolara eraman ondoren, urteak erabili gabe egon ondoren, ekipamendu arloko eraikin nagusiaren erabilera berria da udal aterpetxea izatea, maisu-maistren etxebizitza zaharren eraikina erabilerarik gabe geratuta.

Ez da bizitegitarako erabilera handitzen udalerrian, etxebizitza horiek lehendik ere bazeudelako.

Bestetik, justifikatzen da badauden eraikinak bereonertzetik sortutako etxebizitzetarako gutxitzea eraikitako gutxieneko azalera, gaur egun Euskal Herrian dagoen familia egituratik, batez besteko familiaren kide kopuruaren parametroa behera eta behera baitoa.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hauxe

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Onartzea behin betiko Bernedoko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketari buruzko espediente, 6. poligonoko 675 lurzatiaren zati baten hirigintza kalifikazioa eta SUR-6an etxebizitzarako gutxieneko azaleraren parametroa aldatzeko buruzkoa.

Bigarraena.- Foru agindu hau eta onartutako hirigintza arautegia ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta haren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko apirilaren 10a.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

mación pública, hecho que fue practicado mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA nº 105, de 13 de septiembre de 2013, en el periódico El Correo de 6 de septiembre de 2013 y notificación a las Juntas Administrativas del municipio.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no fue presentada alegación alguna, procediendo el Ayuntamiento, en sesión del día 5 de noviembre de 2013, a aprobar provisionalmente el expediente.

Tercero.- El expediente fue informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su sesión 1/2014, de 5 de febrero, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava.

Cuarto.- Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 14 de febrero de 2014, el Ayuntamiento de Bernedo remitió el expediente para su aprobación definitiva.

Quinto.- Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 155/1999, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 2/2014, de 1 de abril.

#### FUNDAMENTOS

Primero.- El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento de Bernedo, tiene como objetivo el cambio de calificación urbanística de parte de la parcela nº 675 del polígono 6, en la que se ubica un edificio residencial de tipo plurifamiliar, que daba respuesta a la necesidad de viviendas para maestros del equipamiento escolar existente en su día. La parcela 675 es de propiedad municipal.

La calificación urbanística pasa de sistema general de equipamiento comunitario a suelo urbano residencial, con aplicación de la ordenanza SUR-6. Además se incluye una nueva regulación del parámetro referido a la superficie mínima de vivienda a la hora de rehabilitar un edificio preexistente, dentro de la ordenanza para el SUR-6, pasando las viviendas resultantes de 120 m<sup>2</sup> construidos a 75 m<sup>2</sup> construidos.

Segundo.- Se justifica la modificación puntual en la necesidad de adecuar la situación que supone la existencia de un uso residencial en tipo edificatorio plurifamiliar dentro de la zona Dotacional de Bernedo, desvinculando la edificación de las viviendas actuales del resto de la parcela de equipamiento general.

El documento explica que el origen de la situación actual es que, antiguamente, cuando existía el uso escolar en la parcela 675, el edificio albergaba las viviendas para maestros; sin embargo, tras el traslado a la ikastola de Santa Cruz de Campezo de la actividad escolar, y tras unos años de inactividad, el edificio principal del área equipamental tiene como nuevo uso el de albergue municipal, quedando sin uso el edificio de antiguas viviendas de maestros.

No se produce un aumento del uso residencial en el municipio puesto que ya existían esas viviendas

Se justifica, por otra parte, la disminución de superficie mínima construida para viviendas surgidas a partir de una rehabilitación de edificios preexistentes en la estructura familiar actual en el País Vasco, con una disminución progresiva del parámetro referido al número de integrantes de la familia media.

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

#### DISPONGO

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de 6ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Bernedo, relativa al cambio de calificación urbanística de parte de la parcela 675 (polígono 6) y del parámetro de superficie mínima para vivienda en el SUR-6,

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística aprobada.

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, 10 de abril de 2014.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

**BERNEDOKO ARAU SUBSIDIARIOEN 141. ARTIKULUAREN IDAZKERA BERRIA**

(141. art.) UNITATEEN FITXAK – BERNEDO. SUR-6.

XEDEA: Ordenantza honek arautzen du Bernedoko lurzati zehatz eta jakin batzuen eraikuntza, hain zuzen, altueran isolatutako eraikin multzoa familia anitzeko etxebizitzarekin, bolumetria bereziko antolamendu motaren arabera, lerrokadura finkoz, dokumentazio grafikoa zehazten denez.

**EGIKARITZEA GAUZATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK**

- URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: Eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/1998 Legearen 14.1 artikulua arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiteria publikoa...) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da, halaber, eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

- URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: Urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 6/1998 Legearen 14.2 artikulua ezartzen duenaren arabera, finkatu gabeko urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruaren dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoak laga beharko dizkiote udalari, dohainik:

- Tokiko bideak, espazio libreak, berdeguneak eta hornidura publikoak, dagokien kudeaketa fitxan zehaztutakoak.

- Bere esparruan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

- Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren ehuneko 10ari dagokion lurzorua.

Gainera, lurzatiaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu beharko ditu, eta, kasua balitz, baita egin ere.

Egikaritze unitateak: SUR-6 barruan, arauk egikaritze unitate hauek jasotzen dituzte:

Bernedo: UE-7.

KUDEAKETA FITXETAN finkatzen dira unitate hauetako bakoitzerako jarduketako sistema, gauzatze proiektu juridiko eta urbanizazio proiektu zehatzak, eta urbanizazio lagapenak eta kargak.

Unitate hauek aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

Unitate bakoitzeko kudeaketa fitxetan aurrez ikusitako lurzatiak aldatu ahalko dira, baldin eta gutxienezko lurzatiaren eta bide publikorako aurrealdearen baldintzak, araudi orokorrean jasotako, betetzen badira.

- BARNE ERABERRITZEKO PLAN BEREZIAK:

Baldin etorkizuneko luzartiren baterako sarbideren bat egin behar badute, barne eraberritzeko plan berezia onartu beharko da egikaritze unitateetan urbanizaziorik edo eraikuntzako edozein lan egin aurretik. Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, barne eraberritzeko plan berezia onartu behar da, arau subsidiario hauek behin betiko onartzen direnetik lau urte bete baino lehen.

**ANTOLAMENDU BALDINTZAK**

- ERABILERA NAGUSIA: bizitegia.

- ERAIKIN MOTAK: Lurzati eraikigarrietan ondorengo eraikin mota bat eraiki daiteke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a.- Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota.- Familia anitzeko etxebizitzetako eraikin bakartua, hiru altuerako multzoan (B+2), edo B+3

**NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 141 DE LAS N.S. DE BERNEDO**

(Art. 141) FICHAS DE UNIDADES BERNEDO. S.U.R. 6.

OBJETO: Esta ordenanza regula la edificación de parcelas muy concretas y puntuales del núcleo de Bernedo, caracterizadas por el tipo de edificación aislada en altura; con vivienda plurifamiliar, según el tipo de ordenación por volumetría específica, con alineación fija, tal y como se detalla en la documentación gráfica.

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/1998, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela, según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.

- El suelo correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

Unidades de Ejecución: Dentro del SUR-6, las Normas prevén las siguientes UEs:

Bernedo: UE-7.

En las FICHAS DE GESTIÓN se establecen para cada una de estas unidades el sistema de actuación, proyecto de ejecución jurídica y de urbanización precisos, así como las cesiones y cargas de urbanización correspondientes.

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.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

- USO DOMINANTE: Residencial.

- 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 vivienda plurifamiliar, en bloque de tres alturas (B+2), ó B+3

2. mota.- Etxebizitza bakarreko eraikin bakartua.  
 3. mota.- Bi etxebizitza bakarreko eraikin bakartua.  
 b. Bizitegitarako ez den erabilerarako baino ez dena.  
 4. mota.- Eraikin bakartua.

**- BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA BEREN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA:**

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta area libreak.  
 Eraikuntzakoak diren erabilerak:

Bizitegitarako erabilera:

- a. Familia bakarreko etxea: 2. eta 3. motetan.  
 b. Familia anitzekoa: 1. motan.

Erabilera honetan sartzen dira turismo landetxeko ostatuak.

Biltegiak: 1. motan, beheko solairuan.

Komunitate ekipamendua:

a. Hezkuntza, kultura eta administrazioak, 1. motan (beheko solairua) eta 4. motan.

b. Laguntzazkoa eta sanitarioa, 4. motan.

Hirugarren sektorekoak:

- a. Bulegoak: 1. motan (beheko solairuan) eta 4. motan.  
 b. Saltokiak: 1. motan (beheko solairuan) eta 4. motan.

c. Ostatuak: 4. motan.

Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoetan, babes ofizialeko etxebizitzaren araudia betez.

**- ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:**

**A) OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEEN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:**

Gehieneko eraikigarritasuna: Lerroakadura finkoek eta solairuen gehieneko kopuruak baimentzen dutena.

Lurzati eraikigarria: Lurzati eraikigarri izango da arau hauek behin betiko onartzen direnean erregistroan dagoen edozein lurzati.

Eraikinaren eta aurreko, alboetako eta atzeko mugen arteko tartea: Lerroakaduren planoan jasotzen dena.

Jatorrizko kotatik gora gehienez egin daitekeen solairu kopurua: agiri grafikoetan zehaztutakoak.

Sestra kotatik gorako gehieneko altuera:  $B1 + BC = 7,50$  m.

$B2 + BC = 9,50$  m.

$B3 = 12,50$  m.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxieneko altuerak:

- a.1.- Beheko solairua, bizitegitarako erabilera: 2,50 m.  
 a.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.  
 a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehieneko altuerak:

- b.1.- Beheko solairua, bizitegitarako erabilera: 3,00 m.  
 b.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.

b.3.- Goiko solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

b.4.- Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat gora egingo du, gehienez, kaleko edozein puntutan.

Irtenguneak fatxadetan:

a.- balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

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

a.2.- Hegalkin itxiak, gehienez, 40 cm irten ahal izango dira.

a.3.- Hegalak ezin izango dira 1,00 m baino gehiago irten.

b. Ez dira baimentzen terraza irtenak ez hegalkin itxiak.

Patioak: debekatuta daude.

Estalkiak: Bizitegitarako eraikinean, estalkiak lau isurialdekoak izango dira eta ehuneko 25 eta ehuneko 40 arteko malda izango dute eta estaltzeko materiala zeramikazko teilak konkortu gorrixka izango da, 60 cm eta 150 cm arteko segidako hegal horizontalarekin. Ez da onartuko formula mantsardaturik, ezta atiko atzeraemanik ere. Halaber, ez da onartuko estalkien planoak itxuraldatzen dituen elementurik. Eraikin nagusia, kasu guztietan, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkiarekin egingo da.

Tipo 2.- Edificio aislado de una vivienda unifamiliar.

Tipo 3.- Edificio aislado de dos viviendas unifamiliares.

b. Destinados exclusivamente a uso no residencial.

Tipo 4.- Edificio aislado.

**- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD:**

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

Uso residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipos 2 y 3.

b. Plurifamiliar: En tipo 1.

En este uso se incluyen los alojamientos turístico-agrícolas.

Almacenes: En tipo 1, en planta baja.

Equipamiento comunitario:

a. Educación, cultural y administrativo, en tipo 1 (planta baja) y tipo 4.

b. Asistencial y sanitario, en tipo 4.

Terciario:

a. Oficinas: En tipo 1, en planta baja y en tipo 4.

b. Comercio: En tipo 1, en planta baja y en tipo 4.

c. Hospedaje: En tipo 4.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de V.P.O.

**- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:**

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

Edificabilidad máxima: La permitida por las alineaciones fijas y el número máximo de plantas.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y laterales: La fijada en el plano de alineaciones.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Las definidas en la documentación gráfica.

Altura máxima sobre cota rasante:  $B1 + BC = 7,50$  m.

$B2 + BC = 9,50$  m.

$B3 = 12,50$  m.

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.

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 las fachadas:

a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

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

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

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

b. No se permiten terrazas salientes, ni cuerpos volados cerrados.

Patios: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, las cubiertas se resolverán a cuatro aguas y tendrán una pendiente entre el 25 y el 40 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojo, con un alero corrido horizontal de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 150 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. El edificio principal se resolverá, en todos sus casos, con cubierta a 2, 3 ó 4 aguas.

Bizitegitarako ez diren eraikinetan, ehuneko 10 eta ehuneko 50 bitarteko malda onartzen da, eta estaltzeko materiala edozein izan daiteke, betiere, kokatuta dagoen ingurua errespetatuz.

Estalkia argiztatzeko soilik argi zuloak instalatu ahal dira, forjatuaren barruan, eta ezingo dira irten ez haren intradosetik eta ez haren estradosetik.

Estalkiaren planoaz zuzenean aterako da hegalararen ertzetik.

Lurzatiaren itxitura: Lurzatiak zonako harlangaitzeko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez laurogei (80) 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 gehieneko 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, 2 metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak 2 metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arazoak direla-eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

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

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

Gainerako parametroak: Atal honetan arautu ez diren parametroek, hala badagokie, izaera orokorreko araudian eta aplikatzeko den legedian ezarritako baldintzak beteko dituzte eta betiere babes ofizialeko etxebizitzetarako indarreko araudia.

**B) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ETA GAINERAKO BALDINTZAK, LEHENDIK BADAUDEN ERAIKINETAN EGIN NAHI DIREN ERAIKITZE LANETAN BETE BEHARREKOAK:**

B.1. Lehendik badauden eraikinetan edozein aldaketa eta birgaitze lan egin ahal izango da, handitze lanak barne.

B.2. Birgaitzearen ondoriozko etxebizitza bakoitzeko eraikitako 75 m<sup>2</sup>-ko batez besteko azalera emango du gehienezko etxebizitza kopurua. 100 m<sup>2</sup> etxebizitzako aparkaleku plaza bat egongo da gutxienez.

B.3. Egungo erabilera aldatu ahal izango da baimendutako beste edozeinetara, "Baimendutako erabilera xehatuak, eta duten kokapena beren bateragarritasunaren arabera" atalean finkatutako baldintzak betez gero.

**C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAISPENETAKO ERAIKUNTZA ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:**

Lehendik dauden eraikinetan edozein eraispin lan egin ahal izango da, zati batean edo osorik, hirigintza eta arkitektura egituraketa egokitzeko kokatuta dauden inguruari.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50 por ciento y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, de ochenta (80) 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.

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

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la Reglamentación vigente para las Viviendas de Protección Oficial.

**B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS Y DEMAS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS PREEXISTENTES:**

B.1. En los edificios existentes se permitirá cualquier intervención de modificación y rehabilitación, excluida la ampliación.

B.2. El número máximo de viviendas resultantes vendrá dado a razón de una superficie media de 75 m<sup>2</sup> construidos por vivienda resultante de la rehabilitación.. Se preverá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de vivienda.

B.3. Se permitirá el cambio del uso actual a cualquiera de los permitidos, en las condiciones establecidas en el apartado "Usos pormenorizados autorizados y localización de los mismos en función de su compatibilidad".

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

En los edificios existentes, se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total, encaminada a lograr una configuración urbanística y arquitectónica más acorde con la del entorno en el que se ubican.

## IRAGARKIAK

### IDAZKARITZA NAGUSIA

2417

**Diputatuen Kontseiluak 2014ko maiatzaren 13ko ohiko bilkuran onartutako xedapenen laburpena.**

**- Foru dekretuak:**

TOKI ADMINISTRAZIOAREN SAILA

Diputatuen Kontseiluaren 26/2014 Foru dekretua, maiatzaren 13koa, onartzen dituen Obra eta Zerbitzuen Foru Planari (OFAF)

## ANUNCIOS

### SECRETARIA GENERAL

2417

**Extracto de las disposiciones aprobadas por el Consejo de Diputados en sesión ordinaria celebrada el 13 de mayo de 2014.**

**- Decretos Forales:**

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL

Decreto Foral 26/2014, del Consejo de Diputados de 13 de mayo, que aprueba las bases y la convocatoria para la concesión de las