

# ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACION FORAL DE ALAVA

## Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

### Foru Aginduak

#### HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

4.523

560/2002 FORU AGINDUA, ekainaren 25ekoa, Iruña Okako udalerriko Trespuentesen, 40 zenbakiko lurzatiaren Barne Erreformarako Plan Bereziaren espedienteari buruzkoa.

#### AURREKARIAK

Lehena.- Apirilaren 19ko 289/2002 Foru Aginduaren bidez, Hirigintza eta Herrilan diputatuak baldintzapeko onarpena eman zion Trespuenteseko 40. lurzatiaren Barne Erreformarako Plan Bereziaren espedienteari.

Bigarrena.- Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2002ko ekainaren 6an sartu zen idazkiaren bitartez, Iruña Okako Udalak Trespuenteseko Barne Erreformarako Plan Bereziaren beste agiri bat bidali zuen.

#### OINARRIAK

Bakarra.- Bidali diren agiriak azterturik 289/2002 Foru Aginduan agindutako aldaketak bete direla egiaztatu da.

Ondorioz, nire eskumeneko ahalmenez baliatuz, honakoa

#### XEDATU DUT:

Lehena.- Betetzat jotzea Hirigintza eta Herrilan diputatuaren apirilaren 19ko 289/2002 Foru Aginduan ezarritako baldintzak; Iruña Okako udalerriko Trespuentesen 40. lurzatiaren Barne Erreformarako Plan Bereziaren espedientea behin betiko onartu zen haren bidez.

Bigarrena.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, onartutako hirigintzako araudiarekin batera.

Hirugarrena.- Ebazpen honen aurka, administrazio bidea amaitzen baitu, ondoko errekurtsioetako edozein aurkeztu ahalko dute interesdunek. Horretaz gain, beren interesak aldezteko bidezko irizitako beste edozein neurritz ere balia daitezke:

a) Zuzenean administrazioarekiko auzi-errekurtsioa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren jurisdikzio horretako salan, bi hilabeteko epean egintza jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

b) Nahi izanez gero, aipatu errekurtsioa aurkeztu baino lehen, interesdunek berraztertzeko errekurtsioa aurkez diezaioke ebazpena eman duen organoari berari, edo errekerimendua beste administrazioek, hilabeteko epean egintza jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

Denon ezagupenerako ematen da argitara hau.

Vitoria-Gasteiz, 2002ko ekainaren 25a.- Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

## 2. ORDENANTZA ARAUPETZAILEAK

### 2.1 XEDAPEN OROKORRAK

Sektorearen Barne Erreformarako Plan Bereziaren Testu Bateratuan sartzen den lur-sailkapenetako bakoitzaren erregimena arautzen dute Ordenantza hauek.

Ordenantza hauetako artikulua Barne Erreformarako Plan Bereziaren baitako eremuan egiten diren ekintza guztiei aplikatuko zaizkie.

Barne Erreformarako Plan Berezi hau Konpentsazio sistemaren bidez zertuko da.

Ordenantza hauek Barne Erreformarako Plan Bereziaren behin betiko onarpena argitaratzen den egunean bertan jarriko dira indarrean.

## Disposiciones y Resoluciones Administrativas

### Ordenes Forales

#### DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

4.523

ORDEN FORAL 560/2002, de 25 de junio, en relación con expediente de Plan Especial de Reforma Interior en la parcela número 40 de Trespuentes, municipio de Iruña de Oca.

#### ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral número 289/2002, de 19 de abril, del Diputado de Obras Públicas y Urbanismo, se aprobó con condiciones el expediente de Plan Especial de Reforma Interior en la parcela número 40 de Trespuentes.

Segundo.- Mediante escrito, con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 6 de junio de 2002, el Ayuntamiento de Iruña de Oca remite nuevo documento de Plan Especial de Reforma Interior en Trespuentes.

#### FUNDAMENTOS

Único.- Examinada la documentación remitida se observa que la misma ha dado cumplimiento a la Orden Foral 289/2002, habiéndose recogido las modificaciones señaladas.

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

#### DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones de la Orden Foral número 289/2002, de 19 de abril de 2002, por la que se aprobaba definitivamente el expediente de Plan Especial de Reforma Interior en la parcela número 40 de Trespuentes, municipio de Iruña de Oca.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava junto con la normativa urbanística aprobada.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estime procedente en defensa de sus intereses:

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

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

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 25 de junio de 2002.- El Diputado Foral titular del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

## 2. ORDENANZAS REGULADORAS

### 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Estas ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Sector.

Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior.

El desarrollo del presente Plan Especial de Reforma Interior se hará por el sistema de Compensación.

La fecha de entrada en vigor de las presentes Ordenanzas será el día en que se publique la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

Ordenantza hauetan arautu gabeko alderdiei Iruña Okako udalerriko Arau Subsidiarioen Testu Bateratuan jasotako arauak ezarriko zaizkie.

Plan Berezi honen gauzatzeko tresnak honako hauek dira:

- a) Birbanaketa Proiektua.
- b) Urbanizazio Proiektua.
- c) Eraikuntza Proiektuak.

Dagokion Udal baimena eskatu beharra izango da, Arau Subsidiarioen Testu Bateratuan xedatuta dagoen gisa.

## 2.2. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ERREGIMENA

### 2.2.1 Lurzoruaren kalifikazioa

Lurzoruaren kalifikazioa 5 zenbakiko Agirian (Proiektuaren Planoak) jasota dagoen planoan dago grafikoki adierazita, eta ondoko lurzoru motak hartzen ditu bere baitan:

- a) Bizitegi Lursail Kolektiboak.
- b) Bide Sistema

### 2.2.2 Urbanizazio Proiektuak Arautzea

Barne Erreformarako Plan Bereziaren zehaztutakoak gauzatzea da Urbanizazio Proiektuen helburua.

Planeamenduko Araudiaren 67.etik 70.era bitarteko artikuluetan eta Iruña Okako Arau Subsidiarioen Testu Bateratuan xedatutakoa bete beharko dute.

Urbanizazio Proiektuak ezin izango ditu Plan Berezi honetan aurrikusitakoak aldatu. Hala ere, urbanizazio lanetako behar teknikoan ondorioz moldaketarik onar liteke. Horiek zeharo justifikatuta izan beharko dute eta ezin izango dituzte zonifikatutako areak aldatu, ezta Ordenantza hauetan ezarritakoak ere.

Urbanizazio Proiektuak Planeamendu Araudiaren 69. eta 70. artikuluek agindutako agiri eta lanak bildu behar ditu gutxienez.

## 2.3 ERAIKUNTZA ARAUAK

### 2.3.1 Eraikuntza eta erabileren ordenantzak

Eremuei buruzko Ordenantzetan berariaz arautu gabeko alderdiei dagokienez, eremu horiek eraikigarriak izan nahiz jabari eta erabilera publikoko eremu eraikiezinak, Iruña Okako Udalerriko Arau Subsidiarioen Berrikusketan jasotako Hirigintza Arauetan ezarritakoaren arabera jokatu beharko da.

Erabilerei eta horien bateragarritasunei buruzko alderdiak eremu bakoitzeko Ordenantzetan arautuko dira.

### 2.3.2 Eremu bakoitzerako berariazko ordenantzak

Eremu edo sailkapen xehatuko kategoria bakoitzeko eraikuntza eta erabilera araudia garatuko da ondoren.

Bi atal nagusitan bilduko dira:

- a) Jabari eta erabilera publikoko eremu eraikiezinei buruzko ordenantzak
- b) Eremu eraikigarriei buruzko ordenantzak.

### 2.3.3 Jabari eta erabilera publikoko eremu eraikiezinei buruzko ordenantzak.

Kontuan izan beharko dira, eta nahitaez betebeharrekoak izango dira, proiektuaren Planoetan grafikoki adierazita datozen kalifikazioak.

Bide Sistema: Bide Sistemaren sailkapen xehatuaren baitan honako hauek bereizten dira: bide sarea bera, aparkalekuak eta espaloiak.

a) Eraikuntza erregimena: espaloietan bakarrik, baimenduta egongo da Hirigintza Proiektuan zehazten diren hiri altzari eta elementuak jartzea.

b) Erabilera erregimena: eremu horietarako aurreikusitako erabilera hauexek dira: ibilgailuen zirkulazioa eta egonaldiak bide-sarean eta aparkalekuetan, eta oinezkoen joan-etorriak espaloietan.

Erabilera bateragarri gisa honako hau baimenduko da:

- c) Azpiegitura sareen lotuneak eta taiuketak.

### 2.3.4 Eremu eraikigarriei buruzko ordenantzak.

#### 2.3.4.1 Erabilera erregimena.

- a) Erabilera ezaugarria: Bizitegietakoa.

Para todos los aspectos no normados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas en Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Municipio de Iruña de Oca.

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Especial serán:

- a) Proyecto de Parcelación.
- b) Proyecto de Urbanización.
- c) Proyectos de Edificación.

Será preceptivo la solicitud de la correspondiente Licencia Municipal, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias.

## 2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.2.1 Calificación del suelo

La calificación del suelo se expresa gráficamente en el plano incluido dentro del Documento número 5 Planos de Proyecto y comprende los siguientes tipos de suelo:

- a) Parcelas residenciales colectivas.
- b) Sistema viario.

### 2.2.2 Regulación de los proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Cumplirán con lo contemplado en los artículos 67 al 70 del Reglamento de planeamiento, y con lo contemplado en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Municipio de Iruña de Oca.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Especial de Reforma Interior, no obstante podrán admitirse adaptaciones motivadas por necesidades técnicas para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que estén justificadas y no signifiquen modificación de las superficies zonificadas ni de las Normas establecidas en las presentes Ordenanzas.

El proyecto de Urbanización deberá incluir como mínimo los documentos y obras indicadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

## 2.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

### 2.3.1 Ordenanzas de edificación y usos.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas contenidas en la Revisión de Normas Subsidiarias del Municipio de Iruña de Oca.

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las Ordenanzas de cada zona.

### 2.3.2 Ordenanzas particulares para cada zona

Se desarrolla a continuación la normativa de edificación y usos de cada zona o categoría de calificación pormenorizada.

Se agrupan en dos apartados generales:

- a) Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público
- b) Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

### 2.3.3 Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.

Se tendrán en cuenta, siendo de obligado cumplimiento, las calificaciones que aparecen graficadas en los Planos de proyecto.

Sistema viario: Dentro de la calificación pormenorizada del Sistema Viario se contempla la propia red viaria, aparcamientos y aceras.

a) Régimen de la edificación: Únicamente y para las aceras se permite la localización de elementos de mobiliario urbano que en el Proyecto de Urbanización se especifiquen.

b) Régimen de usos: El uso previsto en estas zonas es el de circulación y estancia de vehículos en las denominadas como red viaria y aparcamientos, y de tránsito peatonal en las aceras.

Como usos compatibles se permiten:

- c) Conexiones y trazados de las redes de infraestructuras.

### 2.3.4 Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

#### 2.3.4.1 Régimen de usos.

- a) Uso característico: Residencial.

**Erabilera bateragarria:**

Lehen mailako baliabideen ustiapenei lotutako biltegia, Behe Solairuan.

Familia ustiaketaren eremuko artisautza tailerra, Behe Solairuan.

Ibilgailuen gordetegiak Sotoan, Erdisotoan edo Behe Solairuan. Eraikin bakandu bat egotea onartzen da.

Hirugarren mailako erabilerak (familia eremuko baina ahalmen handiagoa ez badauka), Behe Solairuan.

Laguntzarako ekipamendu pribatua izan daiteke.

Debekatutako erabilera: Ondoko erabilerak debekaturik daude.

Hirigintzako parametroak:

Gutxieneko lursaila:

Barne Erreformatarako Plan Berezi hau behi betiko onartzen den unean bertan dagoen lursailari eraikia deitzen zaio.

Lurzatiketarako, gutxieneko lursail gordina 800 m<sup>2</sup>-koa da

Eraikigarritasuna:

Gehieneko eraikigarritasun gordina 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Lursail bakoitzaren %50 gutxienez bizitegiarako erabili behar da.

Azalera eraikia zenbat den kalkulatzeko Babes Ofizialerako etxebizitzetarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie, bai eta Arau Subsidiarioen Berrikuskapeneko ere.

Behe Solairuko alde libreak, hala nola ataripeak, lorategietara igarotzeko pasabideak, etab. ez dira eraikigarritasunaren barruan sartuko, beti ere itxita ez badaude.

Gehieneko Okupazioa: agiri grafikoen arabera lerrokaduren barruan definituta gelditzen den lursailaren alde osoa okupatu ahal izango da.

Lursailaren Lerrokadura: agiri grafikoetako lerrokaduren planoetan definitutakoa da. Ez da gutxieneko frontierik eskatzen lurzati-ketarako.

Eraikuntza Parametroak:

Eraikuntzen tipologia: familiabakarreko etxebizitza bakandua, bi familiatako etxebizitza, ilaran dauden etxebizitzak.

Gehieneko solairu kopurua: BS+1, eta estalkiartekoa gaitu daiteke.

Altuerak:

Erlaitzaren altuerarik handiena: 7 m fatxada guztietan. Fatxadaren erdian dagoen neurria hartuko da.

Etxaburuaren altuerarik handiena: 10 m.

Behe Solairuaren altuera librea: 2,50 eta 4 m artekoa.

Lehen solairuaren altuera librea: 2,50 eta 3 mts artekoa.

Erantsitako eraikinen (ibilgailuen gordetegiak) altuerarik handiena: 4 m erlaitzetaraino eta 7 m etxabururaino.

Estetika parametroak:

Ez da mugaketarik ezartzen alderdi honen materiale, konposaketa eta diseinuari dagokionez.

Udalak atal honetan mugapenak ezar ditzake, hala beharrezkoa dela jotzen duenean.

2.3.4.6 Lagapenak eta Urbanizazioa:

Bide, espalo eta aparkalekuei dagozkien espazioak laga egin behar dira, agiri grafikoetan isladaturik agertzen denaren arabera.

Espazio horiek Urbanizazio Proiektuak dioen moduan urbanizatu behar dira, eta Barne Erreformatarako Plan Berezi honen behin betiko onartu ostean urbanizatuko dira.

2.3.4.8 Lursailen itxiturak:

Lursailen itxiturak Arau Subsidiarioen 167. artikuluan zehaztutakoari eutsiko diote.

Baldintza funtzionalak, eraikuntzakoak, etab.

Bai eraikuntza berriko lanetan bai Urbanizazio Proiektuari dagozkionetan, Arau Subsidiarioen Berrikuskapenean aurreikusitako baldintza funtzionalak, eraikuntzakoak, higieniko-sanitarioak eta segurtasunekoak bete behar dira, bai eta ezarri ahal zaizkien indarreko Arau Orokorrek eta Sektorialak ere.

**Uso compatible:**

Almacén vinculado a explotación de recursos primarios en Planta Baja.

Taller artesanal de ámbito de la explotación familiar en Planta Baja.

Guardería de coches en Sótano, Semisótano o Planta Baja. Se admiten un edificio aislado.

Usos Terciarios (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar) en Planta Baja.

Se admite el equipamiento privado de tipo asistencial.

Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

Parámetros Urbanísticos:

Parcela mínima:

Se considera parcela edificable la existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan Especial de Reforma Interior.

A efectos de parcelación, la parcela bruta mínima es de 800 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad:

Edificabilidad bruta máxima 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cada parcela al menos el 50% tendrán que ser destinado a uso residencial.

Para el cómputo de la superficie construida se seguirán los criterios establecidos para las viviendas de Protección Oficial, y las de la Revisión de Normas Subsidiarias.

Las zonas libres en Planta Baja, tales como soportales, porches, pasos hacia espacios ajardinados, etc., no computarán edificabilidad siempre que no están cerradas.

Occupación máxima: Podrá ocuparse toda la zona de la parcela que queda definida dentro de las alineaciones, según la documentación gráfica.

Alineación de Parcela: Es la definida en los planos de alineaciones de la documentación gráfica. No se exigen frentes mínimos a efectos de parcelación.

Parámetros Edificatorios:

Tipología Edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada, vivienda bifamiliar, vivienda en hilera.

Número máximo de plantas: PB+1, pudiéndose habilitar la entre-cubierta.

Alturas:

Altura máxima de cornisa: 7 mts en todas sus fachadas. Medida en el centro de la fachada.

Altura máxima de cumbrera: 10 mts.

Altura libre de la Planta Baja: entre 2,50 y 4 mts.

Altura libre de la Planta Primera: entre 2,50 y 3 mts.

Altura máxima de edificios anexos (guardería de coches): 4 mts. a cornisas y 7 mts. a cumbrera.

Parámetros estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño.

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considere oportuno.

2.3.4.6 Cesiones y Urbanización:

Deberá cederse los espacios correspondientes a viales, aceras y aparcamientos, según se refleja en la documentación gráfica.

Dichos espacios deberán urbanizarse según el Proyecto de Urbanización que ha de realizarse a la aprobación definitiva de este Plan Especial de Reforma Interior.

2.3.4.8 Cierres de parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el artículo 167 de las NN.SS.

Condiciones funcionales, constructivas, etc.

Tanto en las obras de nueva edificación como las afectantes al Proyecto de Urbanización deberán cumplir con los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios, de seguridad fijados en la Revisión de las Normas Subsidiarias, así como las diferentes Normativas Generales y Sectoriales vigentes que les sea de aplicación.