

HIRGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5.858

80/2003 FORU AGINDUA, irailaren 4koa. Honen bitartez, behin betiko onarpena ematen zaio Iruña Okako udal planeamenduko Ordezko Arauen Plan Partzialaren espedienteari, hain zuzen Langraiz Okako SAU-N3 Sektoreari buruzkoari.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- Alkatetzaren 2002ko azaroaren 26ko Dekretuz, Iruña Okako udalak hasierako onarpena eman zion Langraiz Okako SAU-N3 Sektorearen Plan Partzialari. Orobat, espedientea hamabost egun baliodunez jendaurrean jartzea erabaki zuen; eta, horretarako, iragarkia argitaratu zuen Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (142. zenbakia, 2002ko abenduaren 16koa) eta El Periódico de Álava egunkarian (2002ko abenduaren 5ekoa), eta jakinarazpen pertsonala bidali zien jabeei.

Bigarrena.- Jendaurrean izan zen bitartean, ez zen inolako alegaziorik aurkeztu. Horrenbestez, Udaltzatza, 2003ko martxoaren 6an, behin-behineko onarpena eman zion espedienteari, eta Arabako Foru Aldundiari bidali zion, behin betiko onar zezan. Aldundian 2003ko maiatzaren 21ean eman zioten sarrera.

Hirugarrena.- Espediente osorik ez zegoenez, 2003ko ekainaren 9an, Aldundiak atzemandako hutsak zuzentzeko eskatu zuen. Hutsak zuzendu 2003ko uztailaren 9an zuzendu ziren.

OINARRIAK

Lehenengoa.- Plan partzial horrek xehetasunez antolatzen du indarrean dauden Iruña Okako Ordezko Arauetako SAU-N3 Sektorea. Sektore hori dentsitate apaleko bizenkitarako hiri lur gisa sailkatuta eta kalifikatuta dago.

Bigarrena.- Espediente eratzten duten dokumentuak aztertu ditugu, eta ikusi dugu plan partzial horrek —hala alderdi materialetan nola formaletan— betetzen dituela indarrean dauden hirigintzako legerian eta Ordezko Arauetan ezarritako zehaztapenak.

Horregatik guztiagatik, ditudan aginpideak erabiliz, ondorengo hau

XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Iruña Okako Ordezko Arauetako Langraiz Okako SAU-N3 Sektorearen Plan Partzialaren espediente, "Construcciones y Promociones Antolín y Juan S.L." enpresak sustatua, behin betiko onartzea.

Bigarrena.- Ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, onartutako hirigintza arauekin batera.

Hirugarrena.- Aurreko ebazpen hori behin betikoa da administrazio bidean, eta horren aurka interesdunek ondorengo errekurtsio-etako edozein aurkezketatik (interesdunek, gainera, egoki deritzen beste edozein neurri har dezaket beren interesak babesteko):

a) Administrazioarekiko auzi errekurtsioa, zuzenean Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan aurkeztu behar da. Horretarako bi hilabeteko epea dago, egintza jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

b) Nahi izanez gero, errekurtsio horren aurretik, interesdunek berraztertze errekurtsioa edo beste Administrazio batzuek errekerimendua aurkeztu ahal izango diote ebazpena eman zuen organoari. Hilabeteko epea izango da horretarako, ebazpena jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko irailaren 4a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

I. KAPITULUA.- OHAR OROKORRAK

1. ordenantza. Xedea, eremua, indarraldia eta eraginak.

Ordenantza hauen xede da lur urbanizagarriaren hirigintzako araubidearen araupetze partikularra egitea, Iruña Okako Ordezko Arauetan ezarritakoari jarraituz.

Ezopen eremua Langraiz Okako SAU- N3 sektorea izango da. Plan Partzialaren dokumentazioan ageri den adierazpen grafiko eta idatzian jasotako mugak ditu sektore horrek.

Plan partzial honek indarraldi mugagabea izango du, harik eta dagokion aldaketa izapidetzen eta onartzen den arte.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5.858

ORDEN FORAL 80/2003, de 4 de septiembre, de aprobación definitiva del expediente de Plan Parcial del Sector SAU-N3 de Nanclares de la Oca de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruña de Oca.

ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Decreto del Alcalde de 26 de noviembre de 2002, el Ayuntamiento de Iruña de Oca acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector SAU-N3 de Nanclares de la Oca, así como someter el expediente a información pública por el plazo de quince días, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 142 de fecha 16 de diciembre de 2002 y en el diario El Periódico de Álava de 5 de diciembre de 2002 y comunicación personal a los propietarios afectados.

Segundo.- Durante el período de información pública no fueron presentadas alegaciones. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión del día 6 de marzo de 2003, acordó aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava, para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 21 de mayo de 2003.

Tercero.- Encontrándose incompleto el expediente, en fecha 9 de junio de 2003, requirió la subsanación de las deficiencias detectadas, cosa que fue cumplimentada el 9 de Julio de 2003.

FUNDAMENTOS

Primero.- El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente el Sector SAU-N3 de Nanclares de Oca clasificado y calificado por las Normas Subsidiarias de Iruña de Oca como suelo urbanizable residencial de baja densidad.

Segundo.- Una vez analizada la documentación aportada se ha comprobado que cumple los requisitos, de contenido formal y material, establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las Normas Subsidiarias vigentes.

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

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector SAU-N3 de Nanclares de la Oca, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruña de Oca, promovido por "Construcciones y Promociones Antolín y Juan S.L."

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, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente:

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

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

Vitoria-Gasteiz, a 4 de septiembre de 2003.- El Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Ordenanza 1ª.- Objeto, ámbito, vigencia y efectos

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la Regulación particular del Régimen Urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Iruña de Oca.

El ámbito de aplicación será el S.A.U.- N3 de Nanclares de la Oca, delimitado según expresión gráfica y escrita que figura en la documentación del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no se tramite y apruebe la correspondiente modificación.

Berehala izango du eragina, onartzen den unetik beretik; eta ez betetzeak 1978ko Hirigintza Disziplinako Arauegian xedatutako zigor erregimena aplikatzea ekarriko du.

2. ordenantza. Dokumentazioa, kontraesanen ebazpena.

Plan partzialaren dokumentazioa, ordenantza arautzaile hauek ez ezik, hauek eratuko dute: justifikatzeko txostenak, ekonomia eta finantza estudioak, etapetako planak eta argibide eta antolamendu planoek. Horietako bakoitzak dagokion nahitaezotasun maila izango du.

Interpretazio teknikoan desadostasunik izanez gero, Udalbatzaren irizpidea nagusituko da. Interes partikularraren ginetik interes orokorrari lehentasuna emanez ebaztuko du Udalbatzak.

3. ordenantza. Definizioak.

Definizio hauek Ordezko Arauetan zehaztuen menpe daude; kontraesanik izanez gero, Ordezko Arauetako definizioak nagusituko dira.

Lur gordina. Sektorean mugatuta egonik, alorreko plan hau idazteko uneko hasierako egoeran dagoen lurra da lur gordina.

Lur garbia. Sektorearen mugen barruan, behin espazio librean, horniduren eta bideen sistemako nahitaezko lagapenak eginda, jabetzeko modukoa den lurra da lur garbia.

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

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

Okupazioa. Planaren ordenantza partikularretan adierazitako koefizientea, lur garbiari aplikatuta, eraikuntzarekin okupa daitekeen lurzati-orubeko gehienezko azalera kalkulatzeko erabiltzen dena. Erlazio hau erabiliz adierazten da: eraikuntzako m²/lurzati garbiaren m².

Gehienezko garaiera. Eraikuntzak bertikalean gehienez izan dezakeen luzera, lurraren berezko sestratik azken solairu bizigarriko sabaiako forjaren goiko alderaino neurtuta. Metrotan (m) adierazten da.

Solairuak. Bertan jarduera bat egiteko prestatua dagoen azalera horizontal erabilgarri, estali eta egokitua da solairua.

Ordezko Arauek solairu mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

Sotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago espaloia edo lurraren sestraren azpitik duena da sotoko solairua.

Garaiera librea gutxienez 240 cm-koa izango da; era berean, beheko solairuaren garaiera gutxienez 265 cm-koa izango da, eta, egiturako zintzilduretan, 210 cm-koa.

Erdisotoa: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren zoruko planoan lurraren berezko sestraren kotaren azpitik eta sabaiko planoan kota horren ginetik duen solairua da.

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

Erabileraren berezko ezaugarrien arabera izango da garaiera librea, betiere gutxienez 240 cm-koa izanik; solairuaren garaiera, berriz, gutxienez 265 cm-koa izango da.

Beha solairua: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago eraikinean erreferentzia kotan duen solairua.

Pisua: beheko solairuaren sabaiko forjaren ginetik dagoen solairua. Pisua garaiera librea erabileraren eta zona edo lur motaren ezaugarrien arabera izango da.

Teilatupea: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta eraikinean gainerako fatxada planoetatik bereziak izaten ditu fatxadak.

Estalkipea: azken solairuaren forjaren goiko aldearen eta estalki makurreko eraikuntza elementuen beheko aldearen arteko solairua da.

Tendrá efectos inmediatos desde el mismo momento de su aprobación y su incumplimiento supondrá la aplicación de un régimen sancionador previsto en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978.

Ordenanza 2ª.- Documentación, Resolución de contradicciones

La documentación del Plan Parcial consta además de las presentes Ordenanzas reguladoras, de Memoria justificativa, Estudio Económico-Financiero, Plan de Etapas y Planos de información y ordenación, alcanzando todos y cada uno de ellos el grado de obligatoriedad correspondiente.

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

Ordenanza 3ª.- Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la rasante de la acera o el terreno.

La altura libre no será inferior a 240 cm, ni la altura de piso inferior a 265 cm y en los cuelgues estructurales 210 cm.

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

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

La altura libre exigida será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 240 cm para la altura libre y 265 cm para la altura de piso.

Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

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

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

Bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Erabilera eta jabari publikoko lurra: Plan Partzial honetan hala-kotzat jotako lurra, Iruña Okako udalari kargetatik libre lagatzen zaio-na.

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

Nahitaezko lerrokadura. Nahitaezko lerrokaduratzat joko da oin-planoan eraikuntzaren forma zehazten duena.

II. KAPITULUA. - LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

4. ordenantza. Lurraren kalifikazioa.

Ordenantza hauen eremu den SAU-N3 sektorea eratzen duen lurzorua, urbanizatzeke gai denak, bizitokia du erabilera orokor.

ONDOKOAK DIRA Plan Partzialean ezarritako erabilera xehatua, iza-era publikoaren edo pribatuaren arabera:

Erabilera eta jabari pribatua:

a) Bizitegiak: etxebizitza kolektiboa eta lurzati-orubea eta lora-tegi pribatua.

Erabilera eta jabari publikoa:

Espazio libreen sistema:

-Berdeguneak.

Haurrentzako jolastokia.

Hornidura-ekipamendua.

Lurraren kalifikazioetariko bakoitzak, jabari pribatua edo publi-koa izan, araubide juridiko bat edo beste izango du. Jabari publi-koa izanez gero, lur hori Iruña Okako udalari laga beharko zaizkio kar-gak, nahitaez.

5. ordenantza. Lurzati-orubea.

Plan Partzialaren antolamendu orokorreko planoan grafikoki zehaztutako forma eta dimentsioa izango ditu lurzati-orubeak.

6. ordenantza. Eraikuntzako tipologia.

Eraikuntza tipologia familia bakarreko etxebizitza bakartua eta etxebizitza kolektiboa da.

7. ordenantza. Eraikigarritasuna.

Etxebizitzertarako eraikigarritasuna: aprobetxamenduen taula-ren arabera, lurzati bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna 1.800 m² eraikietakoa da, etxebizitza kolektiboak eraikitzeke lurzatiak bada-ira. Familia etxebizitza atxikietarako lurzati kasuan, berriz, hona-koak dira gehieneko eraikigarritasunak: 440 m² eraikietakoa, 1.000 metro kuadro baino gehiagoko etxebizitzak badira; 420 m² eraikie-takoa 900 metro kuadro baino gehiagoko etxebizitzak badira eta 406,75 m² eraikietakoa gainontzekoetarako. Familia bakarreko etxe-bizitza bakartuetarako, azkenik, 325 m² eraikietako eraikigarritasuna ezartzen da.

8. ordenantza. Familia bakarreko etxebizitzaren mugetarainoko tar-tea.

Eraikinak, gutxienez, 5,00 metroko tartea izango du bide publi-koraino, eta alboetako mugetaraino eta etxearen hondoraino, berriz, gutxieneko tartea 3,00 metrokoa izango da.

9. ordenantza. Eraikuntzako solairuen garaiera eta kopurua.

Familia bakarreko etxebizitzan.

Gehieneko garaiera: behe solairua gehi solairu bat.

Erlaitzerainoko gehieneko garaiera 7 metrokoa izango da fatxa-da guztietan, erdigunetik neurtuta, lurzatiaren barrualdeko behin beti-ko sestetaraino.

Estalkipeko solairuaren azalera, solairu hori bizigarria baldin bada, kontuan hartuko da eraikigarritasuna zenbatzean, 1,50 metrotik gora-ko garaiera librea duen aldean.

Behe solairuko garajeak eta eraikinen hegalkinak ez dira kontuan hartuko hirigintza aprobetxamendua zenbatzean.

Erdisotoko solairuetan, baldintza orokorretan ezarritakoari kasu egingo zaio.

Erlaitzerainoko garaiera eta erdisotokoa neurtzeko era, baldin-tza orokorren araberrakoa izango da, eta eraikinaren fatxada guztie-tan.

Familia anitzeko etxebizitzan:

Gehieneko garaiera: behe solairua gehi hiru solairu.

Erlaitzerainoko gehieneko garaiera 13,5 metrokoa izango da fatxada guztietan, erdigunetik neurtuta, lur sailaren barrualdeko behin betiko sestetaraino.

Suelo de uso y dominio público. Es el suelo así declarado en este Plan Parcial que es objeto de cesión libre de cargas y gravá-menes al Ayuntamiento de Iruña de Oca.

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

Alineación obligatoria. Se considera alineación obligatoria, aque-lla que determina en planta la forma de la edificación.

11-2.- CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Ordenanza 4ª.- Calificación del suelo

El suelo Apto para Urbanizar que constituye el S.A.U.- N3, ámbi-to de estas Ordenanzas, tiene como uso global el residencial.

Los usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial, según carácter público o privado, son los siguientes:

Uso y dominio privado:

Residencial: vivienda colectiva y parcela-solar y jardín privado

Uso y dominio público:

Sistema de espacios libres:

- Zonas verdes

Área de juego y recreo de niños

Equipamiento dotacional

El régimen jurídico al que están sometidos cada una de las cali-ficaciones del suelo deriva de su propio carácter de dominio priva-do o público y en este caso, con obligación de su cesión de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Iruña de Oca.

Ordenanza 5ª.- Parcela-solar

La parcela-solar tiene forma y dimensión según se determina gráficamente en el Plano de Ordenación general del Plan Parcial.

Ordenanza 6ª.- Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar aislada y vivien-da colectiva.

Ordenanza 7ª.- Edificabilidad

Edificabilidad residencial: según cuadro de aprovechamiento la edificabilidad máxima por parcela es de 1.800 m²c para las parcelas destinadas a vivienda colectiva, estableciéndose una edificabilidad de 440 m²c para las viviendas unifamiliares adosadas de superficie superior a 1.000 metros cuadrados; de 420 m²c para las parcelas de superficie superior a 900 m², y de 406,75 m²c para el resto. Para las unifamiliares aisladas, la edificabilidad se fija en 325 m²c.

Ordenanza 8ª.- Separación a linderos viviendas unifamiliares

La edificación tendrá una separación mínima a viario público de 5,00 mts. La edificación tendrá una separación mínima a linderos laterales y fondo de 3,00 m.

Ordenanza 9ª.- Altura y número de plantas de la edificación.

En vivienda unifamiliar:

La altura máxima será de PB+1.

La altura máxima de cornisa será de 7 mts. en todas sus facha-das medida en sus centros con referencia a las rasantes definitivas interiores de la parcela.

La planta bajocubierta, si fuera habitable, computa su superfi-cie en la edificabilidad, a partir de una altura libre de 1,50 mts.

Los garajes en planta baja y los vuelos de las edificaciones no computan a efectos de aprovechamiento urbanístico.

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

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

En vivienda plurifamiliar:

La altura máxima será de PB+3.

La altura máxima de cornisa será de 13,5 mts en todas sus facha-das medida en sus centros con referencia a las rasantes definitivas interiores de la parcela.

Estalkipeko solairuaren azalera, solairu hori bizigarria baldin bada, kontuan hartuko da eraikigarritasuna zenbatzean, 1,50 metrotik gorako garaiera libre duen aldean. Erabilera osagarriak (trastelekuak, instalazio komunak, eta abar), eraikinen hegalkinak eta sotoko solairuko garajeak, ez dira kontuan hartuko hirigintzako aprobetxamendua zenbatzean.

Erdisotoko solairuetan, baldintza orokorretan ezarritakoari kasu egingo zaio.

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

10. ordenantza. Eraikuntzaren okupazioa.

Familia bakarreko etxebizitzarako, gehienez, lurzati-orubearen azalera garbiaren % 40 okupa daiteke. Familia anitzeko etxebizitzarako, lurzatiaren % 100 okupa daiteke.

11. ordenantza. Erabilera eta jabari publikoko luraren eraikigarritasuna.

BERDEGUNEAK

Azalera: 6.206,77 m²

Erabilera baimenduak: jolasak eta aisialdiak.

Eraikin baimenduak: musika kioskoak, pergolak, eta abar.

Gehienezko garaiera: 3 m.

HAURRENTZAKO JOLASTOKIA

Azalera: 369 m²

Erabilera baimenduak: haurrek jolasteko erabilera

Instalazio baimenduak: atari zabaleko jokorakoak (zabuak)

EKIPAMENDU ARLOA

Azalera: 1.123,49 m²

Erabilera baimenduak: Eekipamendu publikoa

Gehienezko okupazioa: %40

Gehienezko eraikigarritasuna, azalera: 0,45 m²/m²

Hegalkinerainoko gehienezko garaiera: 7 m.

Sestraren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: Behe solairua+1

Bideetarainoko gutxienezko tartea: 5 m.

Mugetarainoko gutxienezko tartea: 3 m.

11-3.- III. KAPITULUA. - ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

12. ordenantza.- Baldintza partikularrak.

Eraikuntzarako baldintza partikularrak Ordezko Arauetako orokorrak dira: barne garaierak, lokal bakoitzaren azalera, eskailera, estalkipea, eta abar.

13. ordenantza.- Baldintza estetikoak.

Tratamendua libre izango da, konposizio orokorri eta materialei dagokienez.

14. ordenantza.- Familia bakarreko etxebizitza

Ateratzen diren lurzatiaren taula

SAU-N3 SEKTOREAN ATERATZEN DIREN LURZATIAK

LURZATIAREN ZENBAKIA	AZALERA	TIPOLOGÍA	ME ²
1	2.184,75	Kolektiboa	7.800,00
2	593,72	Binakakoa	382,81
3	590,00	Binakakoa	382,81
4	572,86	Binakakoa	382,81
5	841,32	Binakakoa	382,81
6	749,57	Binakakoa	382,81
7	722,99	Binakakoa	382,81
8	621,72	Binakakoa	382,81
9	617,99	Binakakoa	382,81
10	616,68	Binakakoa	382,81
11	953,74	Binakakoa	440,00
12	972,90	Binakakoa	440,00
13	684,11	Binakakoa	382,81
14	708,67	Binakakoa	382,81
15	578,39	Binakakoa	382,81
16	582,35	Binakakoa	382,81
17	576,48	Binakakoa	382,81
18	1.117,17	Binakakoa	440,00
19	998,37	Binakakoa	440,00
20	989,84	Binakakoa	440,00
21	983,30	Binakakoa	440,00

La planta bajocubierta, si fuera habitable, computa su superficie en la edificabilidad, a partir de una altura libre de 1,50 mts. Los usos complementarios (trasteros, instalaciones comunes, etc.), los vuelos en las edificaciones, al igual que los garajes en planta de sótano, no computan a efectos de aprovechamiento urbanístico.

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

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

Ordenanza 10ª.- Ocupación

La superficie máxima ocupada para la vivienda unifamiliar se fija en el 40% de la superficie neta de la parcela-solar. Respecto a la vivienda plurifamiliar, se admite el 100 % de la parcela.

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

ZONAS VERDES

Superficie: 6.206,77 m²

Usos permitidos: Recreativo-Esparcimiento

Construcciones permitidas: Kioscos de música, pérgolas, etc.

Altura máxima: 3 m.

ÁREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

Superficie: 369 m²

Usos permitidos: Uso lúdico-infantil

Instalaciones permitidas: Juego al aire libre (columnios)

ÁREA DE EQUIPAMIENTO

Superficie 1.123,49 m²

Usos permitidos: Equipamiento público

Ocupación máxima: 40%

Edificabilidad máxima en superficie: 0,45 m²/m²

Altura máxima al alero: 7 m.

Número Máximo de plantas sobre rasante: B+1

Separación mínima a viales: 5 m.

Separación mínima a linderos: 3 m.

11-3.- CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza 12ª.- Condiciones particulares

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

Ordenanza 13ª.- Condiciones estéticas

El tratamiento será libre, en cuanto a composición general y materiales

Ordenanza 14ª.- Vivienda unifamiliar

Cuadro de parcelas resultantes

PARCELAS RESULTANTES SAU N3

PARCELA NÚMERO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	MC ²
1	2.184,75	Colectiva	7.800,00
2	593,72	Pareada	382,81
3	590,00	Pareada	382,81
4	572,86	Pareada	382,81
5	841,32	Pareada	382,81
6	749,57	Pareada	382,81
7	722,99	Pareada	382,81
8	621,72	Pareada	382,81
9	617,99	Pareada	382,81
10	616,68	Pareada	382,81
11	953,74	Pareada	440,00
12	972,90	Pareada	440,00
13	684,11	Pareada	382,81
14	708,67	Pareada	382,81
15	578,39	Pareada	382,81
16	582,35	Pareada	382,81
17	576,48	Pareada	382,81
18	1.117,17	Pareada	440,00
19	998,37	Pareada	440,00
20	989,84	Pareada	440,00
21	983,30	Pareada	440,00

LURZATIAREN ZENBAKIA	AZALERA	TIPOLOGÍA	ME ²
22	953,25	Binakakoa	440,00
23	629,45	Binakakoa	382,81
24	631,82	Binakakoa	382,81
25	622,30	Binakakoa	382,81
26	850,08	Bakartua	325,00
27	801,96	Bakartua	325,00
28	765,95	Bakartua	325,00
29	743,17	Bakartua	325,00
30	881,63	Binakakoa	382,81
31	909,64	Binakakoa	382,81
32	895,91	Binakakoa	382,81
33	1.011,60	Binakakoa	440,00
34	656,33	Binakakoa	382,81
35	623,06	Binakakoa	382,81
36	957,12	Binakakoa	440,00
37	1.131,54	Binakakoa	440,00
38	1.212,25	Binakakoa	440,00
40	840,95	Bakartua	325,00
41	892,84	Bakartua	325,00
42	1.068,86	Bakartua	325,00
43	986,94	Bakartua	325,00
44	985,87	Bakartua	325,00
	36.309,44		23.986,82

Gutxienezko lurzatiarako ezartzen diren parametroak honakoak dira:

- Familia anitzeko etxebizitza: Plan Partzialean isladatutako.
- Etxebizitza bakartua: 740 m².
- Binakako etxebizitza: 550 m².

Lurraz zatitzea edo lurzatiak bereiztea alboko lurzatiarekin elkarrezko bakarrik baimenduko dira.

Eraikin osagarri gisa, lorategietako txabolak eraiki ahal izango dira, 15 metro kuadro baino gutxiagoak.

15. ordenantza.- Itxiturak.

Lurzatiaren itxitura libre izango da. Hormaren zati opakua 0,50 metro bitarteko garaierakoa izan daiteke sarbideko bideari begira dauden lurzatiaren aurrealdeetan; hormaren gainerakoa, 2,00 metro bitartekoa izan daiteke, eta landare elementuz, sarez, hesi metalikoz edo horien konbinazioz egina izan daiteke.

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5.859

74/2003 FORU AGINDUA, irailaren 4koa. Honen bidez, behin betiko onarpena ematen zaio Aiarako Ordezko Arauen aldaketaren espedienteari, hain zuzen Arespalditzako 65. poligonoko 124. lurzattia berriz kalifikatzeko aldaketari.

I.- AURREKARIAK

Lehen.- 2003ko martxoaren 20an, Aiarako udalak Ordezko Arauen aldaketari hasierako onarpena ematea erabaki zuen, hain zuzen Arespalditzako 65. poligonoko 124. lurzattia berriz kalifikatzeko aldaketari. Era berean, espediente hilabetez jendaurrean jarritza erabaki zuen. Azken horretarako, iragarki bana jarri zen 2003ko apirilaren 14ko Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (44 zenbakia), 2003ko martxoaren 28ko "El Correo" egunkarian eta udaletxeko iragarki taulan.

Bigarrena.- Espediente aztergai egon zen bitartean ez zen inolako alegaziorik aurkeztu; beraz, udalak behin-behineko onarpena eman zion espedienteari 2003ko maiatzaren 22ko bilkuran. Ondoren, Arabako Foru Aldundira bidali zuen han behin betiko onar zezaten. Aldundian, 2003ko maiatzaren 28an eman zioten sarrera espedienteari.

Hirugarrena.- Autonomia Erkidego osorako erakundeek Arabako Lurralde Historikoari, hirigintza alorrari dagokionetan, aginpideak eskuratzeari buruzko martxoaren 5eko 35/1985 Dekretuak eranskineko A) idatz-zatiko hirugarren puntuan araututakoaren ildotik, espediente Euskal Herriko Lurraldearen Antolaketarako Batzordeak aztertu zuen 4/2003 bilkuran, uztailaren 4koan.

Laugarrena.- Espedientearen gainean txostena eman zuen Arabako Hirigintza Batzordeak uztailaren 29ko 8/2003 bilkuran,

PARCELA NÚMERO	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA	MC ²
22	953,25	Pareada	440,00
23	629,45	Pareada	382,81
24	631,82	Pareada	382,81
25	622,30	Pareada	382,81
26	850,08	Aislada	325,00
27	801,96	Aislada	325,00
28	765,95	Aislada	325,00
29	743,17	Aislada	325,00
30	881,63	Pareada	382,81
31	909,64	Pareada	382,81
32	895,91	Pareada	382,81
33	1.011,60	Pareada	440,00
34	656,33	Pareada	382,81
35	623,06	Pareada	382,81
36	957,12	Pareada	440,00
37	1.131,54	Pareada	440,00
38	1.212,25	Pareada	440,00
40	840,95	Aislada	325,00
41	892,84	Aislada	325,00
42	1.068,86	Aislada	325,00
43	986,94	Aislada	325,00
44	985,87	Aislada	325,00
	36.309,44		23.986,82

Se establecen los siguientes parámetros de parcela mínima:

- vivienda plurifamiliar: la reflejada en el Plan Parcial.
- vivienda aislada: 740 m².
- vivienda pareada: 550 m².

Únicamente se permitirán las parcelaciones o segregaciones para agruparse a la parcela colindante.

Como edificación complementaria se permitirán casetas auxiliares de jardín de una superficie no superior a 15 metros cuadrados.

Ordenanza 15ª.- Cerramientos

El cerramiento de parcela será libre, pudiendo alcanzar la parte opaca de muro una altura de 0,50 m en los frentes de parcela al vial de acceso, el resto hasta 2,00 m, será de elementos vegetales, malla, valla metálica o combinado de éstos.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5.859

ORDEN FORAL 74/2003, de 4 de septiembre, de aprobación definitiva del expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Ayala referente a la recalificación de la parcela 124, polígono 65, de la localidad de Respaldiza.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 20 de marzo de 2003, el Ayuntamiento de Ayala acordó aprobar inicialmente la modificación de las Normas Subsidiarias referente a la parcela 124 del polígono 65 de Respaldiza, así como someter el expediente a información pública por el plazo de un mes, hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 44, de 14 de abril de 2003, en el periódico "El Correo" del día 28 de marzo de 2003 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones, procediendo el Ayuntamiento, en sesión de 22 de mayo de 2003, a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava, para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 28 de mayo de 2003.

Tercero.- De conformidad con lo dispuesto en el punto tercero del apartado A) del Anexo al Decreto 35/1985, de 5 de marzo, de transferencia de servicios de las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma al Territorio Histórico de Álava en materia de urbanismo, el expediente fue informado favorablemente por la Sección de Planeamiento de Álava de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 4 del 4 de julio de 2003.

Cuarto.- Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados número 155/99, de 14 de