

ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

Foru Aginduak

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

2.643

293/2004 FORU AGINDUA, apirilaren 7koa. Honen bidez, Iruña Okako Ordezko Arauen SAU-N4 (Langraiz) Sektoreko Plan Partziala behin betiko onartzen da.

I.- AURREKARIAK

Lehenena.- 2003ko maiatzaren 5ean alkateak emandako ebazpen baten bidez SAU-N4 (Langraiz) Sektoreko Plan Partzialari hasierako onarpena ematea erabaki zuen, baita azterketaren espediente hila-betez jendaurrean jarriko dela jakinaraztea ere. Azken horretarako iragarki bana argitaratu zen 2003ko maiatzaren 23ko Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN (59 zenbakia), 2003ko maiatzaren 9ko "El Periódico de Álava" egunkarian eta udaletxeko iragarki ohlean.

Bigarrena.- Espediente aztergai egon zen bitartean, ez zen alegaziorik aurkeztu. Beraz, udalak, 2004ko otsailaren 10eko bilkuran, erabaki zuen espedienteari behin-behineko onarpena ematea eta, behin betiko onarpena eman ziezaioten, Arabako Foru Aldundira bidaltzea. Espediente horri 2004ko martxoaren 18an eman zioten sarrera foru aldundian.

II.- OINARRIAK

Lehenengoa.- Plan Partzial honekin zehatz-mehatz antolatu nahi da Langraizeko SAU-N4 sektorea; izan ere, indarrean dauden ordezkio arauen arabera sektorearen sailkapena eta kalifikazioa honakoak dira: urbanizatzeke lurzoru egokia eta bizitegiarako.

Bigarrena.- Espedientean agertzen diren agiri teknikoak aztertu ondoren, hirigintza alorrean indarrean dauden legeek eduki formalaren eta materialaren gainean ezarritako baldintzak betetzen dituzte-la ikusi da.

Horregatik guztiagatik, dagozkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

XEDATU DUT:

Lehenengo.- "Iruña de Oca, Sociedad Urbanística, S.A." sozietate publikoak sustatu eta herri horretako udalak izapidetu duen Langraizeko SAU-N4 sektorearen plan partziala behin betiko onartzea.

Bigarren.- Foru agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarren.- Foru agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, egoki iritzi eta abiaraz dezaketene beste edozein neurri gain, ondoko errekursoak aurkeztu ahal izango dituzte:

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

b) Aukeran, eta administrazioarekiko auzi-errekurtsioaren aurretik, berraztertzeke errekurtsioa, ebazpena eman zuen organoari. Horretarako, hilabete izango da, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2004ko apirilaren 7a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

1. XEDAPEN OROKORRAK

Ordenantza hauek sektorearen plan partzialean jasotako lurzoruaren kalifikazio bakoitzaren araubidea ezartzen dute.

Ordenantza honetako artikulua nahitaez aplikatu beharko dira plan partzialaren eremuan egiten diren jardun guztietan.

Barneko Plan Partzial hau konpentsazio bidez garatuko da, hala baitator ezarrita Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateratuan. Jarduketa sistema aldatzeko ez da

Disposiciones y Resoluciones Administrativas

Órdenes Ferales

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

2.643

ORDEN FORAL 293/2004, de 7 de abril de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SAU-N4 Nancrales de las Normas Subsidiarias de Iruña de Oca.

I. ANTECEDENTES

Primero.- Mediante resolución de la Alcaldía de fecha 5 de mayo de 2003, se aprobó inicialmente el Plan Parcial del sector SAU-N4, 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 59 de 23 de mayo de 2003 en el periódico El Periódico de Álava de 9 de mayo de 2003 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo.- Durante el período de información pública no hubo alegaciones por lo que el Ayuntamiento, en fecha 10 de febrero de 2004 procedió a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 18 de marzo de 2004.

II.- FUNDAMENTOS

Primero.- El presente Plan Parcial se dirige a ordenar pormenorizadamente el ámbito SAU-N4 de Nancrales clasificado por las Normas Subsidiarias vigentes como suelo apto para urbanizar y calificado por las mismas como zona residencial.

Segundo.- Tras el análisis de la documentación técnica que integra el expediente se comprueba que cumple los requisitos establecidos en la legislación urbanística en vigor, en lo que se refiere a su contenido formal y material

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

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente del Plan Parcial del sector SAU-N4 de Nancrales promovido por la sociedad pública "Iruña de Oca, Sociedad Urbanística, S.A." y tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

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 7 de abril de 2004.- El Diputado Foral titular del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente, ANTONIO AGUILAR MEDIÁVILLA.

ORDENANZAS REGULADORAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

Estas ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Plan Parcial 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 Parcial.

El desarrollo del presente Plan Parcial Interior se hará por el sistema de Compensación, tal y como se prevé en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La mo-

beharrezkoa izango plan partziala izapidetzea, eta poligonoak mugatzeko legez ezarritako prozeduraren bitartez egin beharko da.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdi guztietan Iruña Okako udalerriko Ordezko Arauen testu bateratuak dioena aplikatuko da

Plan Partzial hau gauzatzeko tresnak honakoak izango dira:

- a) Kontentsazio proiektua (jabe bakarra).
- b) Urbanizazio proiektua
- c) Eraikitze proiektuak.

Hirigintza Kudeatzeko Arautegiaren arabera urbanizazioa eta eraikuntza batera egin daitezke.

Hala beharrezko balitz, bizitegietarako lurzatiak antolatzeke Xehetasunezko Azterlana egingo da, non eraikiko diren etxeek izango dituzten lerrokadurak, sestrak eta bolumenak adieraziko baitira.

Dagokion Udal Baimena eskatu beharko da nahitaez, ordezko arauen testu bateratuak ezarritakoaren arabera.

2. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

2.1. Lurzoruaren kalifikazioa

Lurzoruaren kalifikazioa proiektuaren planoetan adierazita dago grafikoki eta honako lurzoru motak hartzen ditu bere baitan

SAU-N4 sektorea:

- Familia anitzeko etxebizitzak, bloke eta dorre itxurakoak nahiz atxikiak, egiteko lurzatiak.
- Espazio libreen eta jolas guneen sistemak
- Ikastetxeak.
- Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak.
- Bideak, aparkalekuak, espaloiak eta oinezkoen esparruak.

Espazio libreen sistema orokorraren sektorea:

- Espazio libreak

2.2. Urbanizazio proiektuen araubidea

Plan partzial honetan xedatutakoa gauzatzea da urbanizazio proiektuen helburua.

Planeamenduaren Arautegiaren 67tik 70era bitarteko artikuluetan ezarritakoa beteko dute, bai eta Iruña Okako Udalerraren Ordezko Arauen testu bateratuan ezarritakoa ere.

Urbanizazio Proiektuak ezin izango du plan partzialesan aurreikusitakoa aldatu; hala ere, urbanizazio obrak gauzatzeko beharrian teknikoek eragindako moldatzeak onartu ahalko dira, betiere behar beste arrazoituta badaude eta ez badituzte aldatzen zonen azalera ez eta ordenantza hauetan zehaztutako arauak ere.

Urbanizazio proiektuan, gutxienez, planeamenduaren arautegiaren 69. eta 70. artikuluetan adierazitako agiri eta lanak agertu beharko dira.

3. ERAIKITZEKO ARAUAK

3.1. Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak.

Jabego eta erabilera publikoko alde eraikigarri zein eraikiezinei buruzko ordenantzetan arautzen ez diren alderdietarako, Iruña Okako Udalerriko Ordezko Arauen berrazterketan jasotako hirigintzako arauak eutsiko zaie.

Zona bakoitzerako ordenantzetan arautzen dira erabilerei eta haien bateragarritasunei buruzkoak.

3.2. Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak

Hona hemen zona bakoitzari edo kalifikazio xehekatuen kategoria bakoitzari dagozkion eraikuntzaren eta erabileren arauak:

Bi atal nagusi bereizten dira.

a) Jabego eta erabilera publikoko espazio eraikiezinei buruzko ordenantzak

b) Alde eraikigarri buruzko ordenantzak.

3.3. Jabego eta erabilera publikoko espazio eraikiezinei buruzko ordenantzak.

Kontuan hartuko dira, ezinbestez bete beharrezkoa izango baitira, proiektuaren planoetan grafiaturik datozen kalifikazioak.

dificación del sistema de actuación no precisará la tramitación de la el Plan Parcial y se realizará mediante el procedimiento legalmente establecido para la delimitación de polígonos.

Para todos los aspectos no recogidos 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 Parcial serán:

- a) Proyecto de Compensación (propietario único).
- b) Proyecto de Urbanización.
- c) Proyectos de Edificación.

Podrá simultanearse la Urbanización y la Edificación en base al Reglamento de Gestión Urbanística.

Si fuese necesario, para la ordenación de las parcelas residenciales, se realizará Estudio de Detalle que defina las Alineaciones, Rasantes y Volúmenes de los edificios a construir.

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

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Calificación del suelo

La calificación del suelo se expresa gráficamente en los Planos de Proyecto y comprende los siguientes tipos de suelo:

Sector del SAU-N4:

- Parcelas residenciales de vivienda plurifamiliar en bloque, torre y adosada.
- Sistemas de espacios libres y áreas de juegos
- Centros docentes.
- Servicios de Interés Público y social.
- Viales, aparcamientos, aceras y zonas peatonales.

Sector del Sistema General de Espacios Libres:

- Espacios Libres

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 Parcial.

Cumplirán con lo contemplado en los artículos 67 al 70 del Reglamento de planteamiento, 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 Parcial, 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 Planteamiento.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

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.

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.

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.

Bideen sistema: Bideen sistemaren xehetasunezko kalifikazioan bideen sarea bera eta aparkalekuak agertzen dira.

a) Eraikuntzaren araubidea: Ezin da inolako eraikuntzarik egin.

b) Erabileren erregimena: Ezarritakoaren arabera, alde hauek, bide sarea eta aparkalekuak izeneko aldeak hain zuzen, ibilgailuak ibiltzeko eta ibilgailuak gelditzeko izango dira.

Onartzen diren erabilera bateragarriak honakoak dira:

c) Azpiegituren sareekiko lotuneak eta trazatuak.

Espazio librean sistema: Espazio librean xehetasunezko kalifikazioan lorategiak eta jolasguneak sartzen dira, bai eta espaloiak eta oinezkoen esparruak ere.

d) Eraikuntzaren araubidea: Hiritartze Proiektuan zehazten diren hiri altzariak jar daitezke.

e) Erabilera erregimena: Alde hauek oinezkoak eta motorrik gabeko ibilgailuak (bizikletak, eta abar) ibiltzeko eta egoteko izango dira.

Onartzen diren erabilera bateragarriak honakoak dira:

f) Azpiegituren sareekiko lotuneak eta trazatuak.

3.4. b) Alde eraikigarri/bizitegiatarako aldeei buruzko ordenantzak.

3.4.1. Erabilera erregimena.

1. a) Berezko erabilera: bizitegiatarako.

b) Erabilera bateragarria:

- Merkataritza, familia anitzeko etxebizitzaren blokearen behe solairuan.

- Autoak zaintzeko lekua, sotoan.

- Hirugarren sektoreko erabilerak (familia eremuak baino leku gehiago hartzen ez badute) familia anitzeko etxebizitzaren blokearen beheko solairuan.

c) Debekatutako erabilera: Debekatuta daude gainontzeko erabilerak.

Dorre itxurako eraikinen eta eraikin atxikien behe solairuak bizitegiatarako bakarrik erabiliko dira.

3.4.2. Hirigintzako parametroak:

Familia anitzeko etxebizitzaren dorre itxurako eraikinak (4 UD.).

Gutxieneko lurzatia:

Lerrokaduren planoan adierazitakoa izango da lurzati eraikigarria..

Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna: $0,70 \text{ m}^2 \text{ s./m}^2 \text{ c}$

Eraikigarri den azalera osoa bizitegiatarako erabili beharko da.

Eraikitako azalera zenbat den jakiteko babes ofizialeko etxebizitzetarako irizpideak eta Ordezko Arauak berraztertzeak erabiliko dira.

Gehienezko okupazioa:

Lerrokadurek definitutako lurzatiak hartzen duen espazio osoa okupatu behar da, agiri grafikoaren arabera, edo dagokion xehetasunezko azterlanak zehazten duenaren arabera.

Lurzatiaren lerrokadurak:

Agiri grafikoetako lerrokaduren planoetan adierazitakoak izango dira.

Familia anitzeko etxebizitzaren bloke itxurako eraikinak (1 UD.).

Gutxieneko lurzatia:

Lerrokaduren planoan adierazitakoa izango da lurzati eraikigarria.

Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna: $0,70 \text{ m}^2 \text{ s./m}^2 \text{ c}$

Solairuetako azalera eraikigarri osoa bizitegiatarako erabili beharko da, eta behe solairua onartutako erabileratarako izango da.

Eraikitako azalera zenbat den jakiteko babes ofizialeko etxebizitzetarako irizpideak eta Ordezko Arauak berraztertzeak erabiliko dira.

Behere solairuko alde libreak, hala nola etxepeak, atariak, lorategiatarako igarobideak, etab., ez dira azalera eraikigarritzat hartuko iriakiak badira.

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

a) Régimen de la edificación: No se permite ningún tipo de edificación

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.

Como usos compatibles se permiten:

c) Conexiones y trazados de las redes de infraestructuras.

Sistema de espacios libres: Dentro de la calificación pormenorizada de espacios libres se contempla los jardines y áreas de juego, y las aceras y zonas peatonales

d) Régimen de la edificación: Se permite la localización de elementos de mobiliario urbano que en el Proyecto de Urbanización se especifiquen.

e) Régimen de usos: El uso previsto en estas zonas es el de circulación y estancia de peatones y vehículos sin motor (bicis etc.).

Como usos compatibles se permiten:

f) Conexiones y trazados de las redes de infraestructuras.

3.4. Ordenanzas relativas a las zonas edificables/ residencial.

3.4.1. Régimen de usos.

1. a) Uso característico: Residencial.

b) Uso compatible:

- Comercial en Planta Baja de bloque plurifamiliar.

- Guardería de coches en Planta Sótano.

- Usos Terciarios (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar) en P1anta Baja de bloque plurifamiliar.

c) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

El uso de las plantas bajas de los edificios en torre y adosados será exclusivamente residencial.

3.4.2. Parámetros Urbanísticos:

Viviendas plurifamiliares en torre (4 UD.).

Parcela mínima:

Se considera parcela edificable la reflejada en el plano de alineaciones.

Edificabilidad:

Edificabilidad máxima $0,70 \text{ m}^2 \text{ s./m}^2 \text{ c}$

Toda la edificabilidad deberá ser destinada al 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.

Ocupación máxima:

Deberá ocuparse toda la zona de la parcela que queda definida dentro de las alineaciones, según la documentación gráfica, o en la forma que determine el Estudio de Detalle correspondiente.

Alineación de Parcela:

Es la definida en los planos de alineaciones de la documentación gráfica.

Viviendas plurifamiliares en bloque (1 UD.).

Parcela mínima:

Se considera parcela edificable la reflejada en el plano de alineaciones.

Edificabilidad:

Edificabilidad máxima $0,70 \text{ m}^2 \text{ s./m}^2 \text{ c}$

Toda la edificabilidad en plantas deberá ser destinada al uso residencial, quedando la planta baja para los usos permitidos.

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.

Gehienezko okupazioa:

Lerrokadurek definitutako lurzatiak hartzen duen espazio osoa okupatu behar da, agiri grafikoaren arabera, edo dagokion xehetasunezko azterlanak zehazten duenaren arabera.

Lurzatiaren lerrokadurak:

Agiri grafikoetako lerrokaduren planoetan adierazitakoak izango dira.

Familia anitzeko etxebizitzetarako eraikin atxikiak (1 UD.).

Gutxieneko lurzatia:

Lerrokaduren planoan adierazitakoa izango da lurzati eraikigarria.

Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna: 0,60 m² s./m² c

Eraikigarri den azalera osoa bizitegiarako erabili beharko da.

Eraikitako azalera zenbat den jakiteko babes ofizialeko etxebizitzetarako irizpideak eta Ordezko Arauak berraztertzeak erabiliko dira.

Behelak solairuko alde librean, hala nola etxepeak, atariak, lorategietarako igarobideak, etab., ez dira azalera eraikigarritzat hartuko irekiak badira.

Gehienezko okupazioa:

Lerrokadurek definitutako lurzatiak hartzen duen espazio osoa okupatu behar da, agiri grafikoaren arabera, edo dagokion xehetasunezko azterlanak zehazten duenaren arabera.

Lurzatiaren lerrokadurak:

Agiri grafikoetako lerrokaduren planoetan adierazitakoak izango dira.

3.4.3. Eraikuntzen parametroak:

Eraikuntza mota guztiak.

a) Mugetara bitarteko tartea:

Lerrokaduren planoetan adierazitakoa.

b) Gehienezko solairu kopurua:

BS+3 (azkeneko solairua atzeraemandako atiko izan daiteke).

Etxebizitza atxikiek Behel Solairua+1+Estalkipekoa izango dute gehienez.

c) Garaierak:

Erlaitzeraino izan dezakeen altuera handiena 13,00 m izango da fatxada guztietan, etxebizitza atxikien kasuan izan ezik, horietan 7,00 metro izango baita.

Erlaitzeraino izan dezakeen altuera handiena fatxadaren erditik neurtuko da.

Behel solairuaren garaiera libre 2,60 eta 4 metro bitartekoa izango da.

Gainontzeko solairuen garaiera libre, berriz, 2,50 eta 3 metro bitartekoa.

3.4.4. Parametro estetikoak:

Edozein material, osaera eta diseinu erabili daiteke, ez baitago horren gaineko inolako mugarik.

Atzeraemandako atikoak egin ahal izango dira azken solairuan, eraikin bakoitzaren diseinuaren arabera.

Goiko solairuetan hegalkin itxiak nahiz irekiak egin ahal izango dira eraikinaren lerrokaduren gainetik, eraikinen ezaugarri arkitektonikoen arabera.

Udalak honen gaineko baldintzak ezarri ahal izango ditu, beharrezko ikusiko balu.

3.5. SAU-N4 sektoreko alde eraikigarri/ekipamenduetarako aldeei buruzko ordenantzak.

3.5.1. Erabilera erregimena.

a) Berezko erabilera: interes publiko eta sozialeko zerbitzuak eta ikastetxeak.

b) Debekatutako erabilera: debekatuta daude gainontzeko erabilera.

3.5.2. Hirigintzako parametroak:

a) Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna: 0,20 m²/m².

Ocupación máxima:

Deberá ocuparse toda la zona de la parcela que queda definida dentro de las alineaciones, según la documentación gráfica, o en la forma que determine el Estudio de Detalle correspondiente.

Alineación de Parcela:

Es la definida en los planos de alineaciones de la documentación gráfica.

Viviendas plurifamiliares adosadas (1 UD.).

Parcela mínima:

Se considera parcela edificable la reflejada en el plano de alineaciones.

Edificabilidad:

Edificabilidad máxima 0,60 m² s./m² c

Toda la edificabilidad deberá ser destinada al 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.

Ocupación máxima:

Deberá ocuparse toda la zona de la parcela que queda definida dentro de las alineaciones, según la documentación gráfica, o en la forma que determine el Estudio de Detalle correspondiente.

Alineación de Parcela:

Es la definida en los planos de alineaciones de la documentación gráfica.

3.4.3. Parámetros Edificatorios:

Para todas las tipologías edificatorias.

a) Separación a linderos:

Las indicadas en los planos de alineaciones.

b) Número máximo de plantas:

PB+3 (pudiendo quedar la última planta como ático retranqueado).

Las viviendas adosadas tendrán PB+1+BC como máximo.

c) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 13,00 m en todas sus fachadas, excepto en las adosadas que será de 7,00 m.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de la fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,60 y 4 m.

La altura libre de las Plantas entre 2,50 y 3 m.

3.4.4. Parámetros estéticos:

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

Podrán realizarse áticos retranqueados en la última planta, en función del diseño de cada uno de los edificios.

Se permiten cuerpos volados en las plantas altas sobre las alineaciones de los edificios, cerrados o abiertos, en función de la definición arquitectónica de los mismos.

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

3.5. Ordenanzas relativas a las zonas edificables/ equipamiento SAU N4.

3.5.1. Régimen de usos.

a) Uso característico: Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes.

b) Uso prohibido: Se consideran prohibidos los restantes usos.

3.5.2. Parámetros Urbanísticos:

a) Edificabilidad:

Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².

b) Gehienezko okupazioa:

Lerrokadurek definitutako lurzatiak hartzen duen espazio osoa okupatu ahal izango da, agiri grafikoan arabera.

c) Lurzatiaren lerrokadurak:

Agiri grafikoetako lerrokaduren planoetan adierazitakoak izango dira.

3.5.3. Eraikuntzen parametroak:

d) Mugetarainoko tartea:

Oin berriko eraikinak mugakide diren lurzatietatik eta bideetatik 3,00 metro barrurago egongo dira.

e) Gehienezko solairu kopurua:

BS+1

f) Garaierak:

Erlaitzerainoko altuera, gehienez, 7,50 metrokoa izango da fatxada guztietan.

Erlaitzeraino izan dezakeen altuera handiena fatxadaren erditik neurtuko da.

Behelaren garaiera librea 2,50 eta 4 metro bitartekoa izango da.

Lehen solairuaren garaiera librea 2,50 eta 3,50 metro bitartekoa izango da.

Solairu bakarreko eraikin erlaitzeraino bitarteko tartea 4 metrokoa izango da gehienez.

3.5.4. Parametro estetikoak:

Edozein material, osaera eta diseinu erabil daiteke, ez baitago horren gaineko inolako mugarik.

Udalak honen gaineko baldintzak ezarri ahal izango ditu, beharrezko ikusiko balu.

3.6. Espazio libreen sistema orokorraren aldeari buruzko ordenantzak.

Espazio libreen sistema: Espazio libreen xehetasunezko kalifikazioan lorategiak eta jolasguneak sartzen dira.

3.6.1. Eraikuntzaren erregimena

Urbanizazio Proiektuan zehazten diren hiri altzariak jarri ahal izango dira.

3.6.2. Erabilera erregimena:

Alde hauek oinezkoak ibiltzeko eta egoteko izango dira.

3.6.3. Onartzen diren erabilera bateragarriak honakoak dira:

Azpiegituren sareekiko lotuneak eta trazatuak.

3.7. Baldintza funtzionalak, eraikuntzakoak, etab.

Bai eraikuntza berri guztiek bai urbanizazio proiektuaren eragina jasan behar dutenek Ordezko Arauen berrazterketan funtzionalitate, eraikuntza, higijene, osasun eta segurtasun aldetik ezarri diren baldintzak bete beharko dituzte, bai eta indarrean dauden eta aplikatuko zaizkien Araudi Orokor eta Alorreko Arau guztietan ezarritakoak ere.

4. XEHETASUNEZKO AZTERLANAK

Xehetasunezko Azterlanen bitartez eta teknikoki justifikatu ondoren, honakoa zehaztu ahal izango da: eraikin kokapena, eraikin atzeraemanguneak, mugetarainoko eta beste eraikin batzuetarainoko tartea, bolumenen banaketa eta, egoki ikusiko balitz, antolamenduan funtsezko ez diren beste elementu edo zehaztapen batzuk, planaren agiri grafikoak eta idatziek ezarritakoak aldatuta gelditzen badira ere.

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

2.703

299/2004 FORU AGINDUA, apirilaren 14koa. Honen bidez, otsoa (*Canis lupus signatus*) kontrolatzeko neurriak onartzen dira.

Arabako Lurralde Historikoko mendebaldeko muturrean otso taldeek (*Canis lupus signatus*) izan duten hedapen naturalaren ondorioz, ohiko ustiaketa sistema estentsiboa kaltetuta gertatzen ari da eta, horrez gain, hedapen horrek galera sozioekonomiko larriak eragin dizkie abeltzainei.

Otsoa (arriskuan dagoen espezieetat hartzen ez dena eta hedapen prozesuan dagoena) agertze horrek eragindako kalte larriak ahal den neurrian arintzeko, beharrezkoa da hainbat kontrol neurri ezartzea.

b) Ocupación máxima:

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

c) Alineación de Parcela:

Es la definida en los planos de alineaciones de la documentación gráfica.

3.5.3. Parámetros Edificatorios:

d) Separación a linderos:

Las edificaciones de nueva planta se retranquearán 3,00 m. con las parcelas colindantes y viales.

e) Número máximo de plantas:

PB+1

f) Alturas:

La altura máxima de cornisa será de 7,50 m. en todas sus fachadas.

La altura máxima de cornisa se medirá en el centro de la fachada.

La altura libre de la Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3,50 m.

La altura máxima de edificios de una sola planta será de 4 m a cornisa.

3.5.4. 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.

3.6. Ordenanzas relativas a la zona del Sistema General de Espacios Libres.

Sistema de espacios libres: Dentro de la calificación pormenorizada de espacios libres se contempla los jardines y áreas de juego.

3.6.1. Régimen de la edificación:

Se permite la localización de elementos de mobiliario urbano que en el Proyecto de Urbanización se especifiquen.

3.6.2. Régimen de usos:

El uso previsto en estas zonas es el de circulación y estancia de peatones.

3.6.3 Como usos compatibles se permiten:

Conexiones y trazados de las redes de infraestructuras.

3.7. Condiciones funcionales, constructivas, etc.

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

4. ESTUDIOS DE DETALLE

A través de Estudios de Detalle y previa justificación técnica, se podrá concretar -aún modificando la establecida en la documentación gráfica y escrita del presente Plan- la ubicación de las edificaciones, sus retranqueos, separación a linderos y a otras construcciones, distribución de volúmenes y cuantos otros elementos y determinaciones no esenciales de la ordenación se consideren oportunos.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

2.703

ORDEN FORAL 299/2004, de 14 de abril, por la que se aprueban las medidas de control del lobo (*Canis lupus signatus*).

La expansión natural de las poblaciones de lobos (*Canis lupus signatus*) en el área más occidental del Territorio Histórico de Álava, está afectando gravemente a los tradicionales sistemas de explotación extensiva de ganado y generando graves perjuicios socioeconómicos a los ganaderos afectados.

Esta presencia del lobo, una especie no catalogada como amenazada y en franca expansión, hace necesaria la adopción de una serie de medidas de control con el fin de paliar, en lo posible, los cuantiosos daños ocasionados.