

arekin dituen mugekin. Gainerako mugetan, eraikinaren mugekiko atzera-ematea errespetatuko da, hau da, 3 metro (3 m).

2. SZ-ED azpizonako sestra gaineko gehieneko solairu kopurua honakoa izango da: beheko solairua+bat (BS+1); hegalaren garaiera, bestalde, ez da izango 7,25 metro baino handiagoa; neurri hori beheko solairuko plataformatik hartuko da.

3. SZ-ED azpizonako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 544,50 m<sup>2</sup> izango da.

4. SZ-ECS azpizonako sestraren gaineko azalera eraikigarria ez da izango hau baino handiagoa: 158,69 m<sup>2</sup>. Lurzati horretako gehieneko azalera eraikigarria azalera osoaren % 36,5 izango da. Gehieneko lerrokadurak bat etor daitezke lurzatiak aurreko bidearekin dituen mugekin. Gainerako mugetan, eraikinaren mugekiko atzera-ematea errespetatuko da, hau da, 3 metro (3 m).

5. SZ-ECS azpizonako sestra gaineko gehieneko solairu kopurua honakoa izango da: beheko solairua+bat (BS+1); hegalaren garaiera, bestalde, ez da izango 7,25 metro baino handiagoa; neurri hori beheko solairuko plataformatik hartuko da.

6. SZ-ECS azpizonako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 158,69 m<sup>2</sup> izango da.

7. Merkataritza eta gizarte ekipamenduko zein hezkuntza ekipamenduko eraikinen solairu guztiak kalearen sestraren edo lurzoru urbanizatuaren profilaren gainean egongo dira; erlaitzerako gehieneko garaiera, bestalde, 7,50 metrokoa izango da, eraikinaren fatxada nagusia dagoen bidearen sestratik neurtuta.

## HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4102

**459/2007 FORU AGINDUA, maiatzaren 30ekoa, Manzanosko (Erribera Beitia) R-18 sektoreko plan partzialaren espedientea behin betiko onartzen duena.**

### I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Alkatearen 2006ko abenduaren 18ko dekretu baten bidez, udalak Manzanosko R-18 sektoreko plan partzialaren espedienteari, Embutidos Alaveses SL, Promociones Adynoe SL eta Construcciones Manan Reboredo Rodríguez SL enpresek sustatutakoari, hasierako onarpena ematea eta hogeiki egun baliodunetz jendaurrean jartzea erabaki zuen. Azken horretarako iragarki bat argitaratu zen 2006ko abenduaren 27an ALHAOn (146 zk.a).

Bigarrena.- Jendaurrean egon zen bitartean inongo alegaziorik aurkeztu ez zenez gero, udalbatzak, 2007ko urtarrilaren 30eko osoko bilkuran, espedienteari behin-behineko onarpena ematea erabaki zuen, baita Arabako Foru Aldundira balditza ere, han behin betiko onarpena eman ziezaioten. Behin betiko onarpen hori 2007ko otsailaren 13an eman zitzaion.

Hirugarrena.- Errepideetan izan zezakeen eragina dela eta, 2007ko otsailaren 19an Herrilan eta Garraio Zuzendaritzari planari buruzko txosten bat eskatu zitzaion. Zuzendaritza horrek txosten hori 2007ko maiatzaren 11n eman zuen.

### II.- OINARRIAK

Lehenengoa.- Espediente honek Erribera Beitiko ordezkoi arauetako Manzanosko R-18 sektorea zehatz mehats antolatzea du helburu.

Bigarrena.- Agiriak aztertuta hirigintzari buruzko legedia eta ordezkoi arauak zehaztutako egitura antolamenduari buruzko zehaztapenak betetzen dituela egiaztatu da.

Hirugarrena.- Bestalde, Herrilan eta Garraio Zuzendaritzak txostena egin du, eta honela dio hitzez hitz:

“Manzanosen A-3310 errepidearen 21,120 kilometrotik 22,100 kilometrorra bitarteko zatia egokitzeko eta burdinbidearen azpiko pasabide berria eraikitzeke proiektuaren menpeko lanak egin ondoren, Manzanosko sARBIDEAN, A-4342 errepidean, dagoen egungo trenbide-pasagunea kentzea aurreikusten zen. Lan horiek A-4342 errepideak ibilbide berria izan beharra dakarte berekin.

parcela en su frente a vial. En el resto de linderos se respetará un retranqueo de la edificación de tres metros (3 m) a los mismos.

2. El número máximo de plantas elevadas sobre rasante en la Subzona SZ-ED será de planta baja más una planta (B+1), con una altura al alero no superior a 7,25 m. medida sobre la plataforma definida en planta baja.

3. La edificabilidad máxima sobre rasante en la Subzona SZ-ED será de 544,50 m<sup>2</sup>.

4. La superficie edificable sobre rasante en la Subzona SZ-ECS, no será superior a 158,69 m<sup>2</sup>. La ocupación máxima posible por la edificación en esta parcela, será el 36,5% de su superficie. Las alineaciones máximas podrán ser coincidentes con los límites de parcela en su frente a vial. En el resto de linderos se respetará un retranqueo de la edificación de tres metros (3 m) a los mismos.

5. El número máximo de plantas elevadas sobre rasante en la Subzona SZ-ECS será de planta baja más una planta (B+1), con una altura al alero no superior a 7,25 m. medida sobre la plataforma definida en planta baja.

6. La edificabilidad máxima sobre rasante en la Subzona SZ-ECS será de 158,69 m<sup>2</sup>.

7. Toda planta edificada destinada a uso de equipamiento comercial y social o a equipamiento docente estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno urbanizado, con una altura máxima a cornisa de 7,50 m desde la rasante del vial que contenga la fachada principal del edificio.

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4102

**ORDEN FORAL 459/2007, de 30 de mayo, de aprobación definitiva del expediente de Plan Parcial del Sector R-18 de Manzanos, del municipio de Ribera Baja.**

### I.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante decreto de alcaldía, de fecha 18 de diciembre de 2006, el Ayuntamiento de Ribera Baja aprobó inicialmente el expediente de Plan Parcial del Sector R-18 de Manzanos, promovido por Embutidos Alaveses, S.L, Promociones Adynoe, S.L, y Construcciones Manan Reboredo Rodríguez, S.L, así como someter el expediente a información pública por el plazo de veinte días hábiles, hecho que fue practicado mediante anuncios en el BOTHA núm. 146, de 27 de diciembre de 2006.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no fue presentada ninguna alegación, por lo que el Ayuntamiento procedió, en sesión del pleno del día 30 de enero de 2007, a su aprobación provisional y remitió el expediente a la Diputación Foral para su aprobación definitiva el día 13 de febrero de 2007.

Tercero.- Teniendo especial incidencia en la materia de Carreteras, en fecha 19 de febrero de 2007 se solicitó un informe sobre el Plan a la Dirección de Obras Públicas y Transportes que lo emitió en fecha 11 de mayo de 2007.

### II.- FUNDAMENTOS

Primero.- El presente expediente se dirige a ordenar pormenorizadamente el Sector Residencial R-18 de Manzanos de las Normas Subsidiarias de Ribera Baja.

Segundo.- Analizada su documentación se comprueba que cumple la legislación urbanística, así como las determinaciones de ordenación estructural señalados por las Normas Subsidiarias.

Tercero.- De otra parte, la Dirección de Obras Públicas y Transportes ha emitido un informe del siguiente tenor:

“Tras la ejecución de las obras correspondientes al “Proyecto de construcción de acondicionamiento de la carretera A-3310, P.K. 21,120 a P.K. 22,100, y nuevo paso bajo el ferrocarril en Manzanos”, se contemplaba la eliminación del actual paso a nivel existente en la carretera A-4342 de acceso a Manzanos, lo que origina la necesidad de establecerse un nuevo trazado para la carretera A-4342.

Hasiera batean, A-4342 errepidearen ibilbide berriak bat egin behar zuen Manzanosko R18/S hirigintza eremua luzetara zeharkatzen duen bidearekin. Eremu horri dagokio, hain zuzen ere, aipatutako plan partziala, eta plan partzial horretan oinarrituta antolatzen da lurzati guztietarako sarrera.

Horrekin batera, Erribera Beitiko Udalak aspaldi eskatu zion Arabako Foru Aldundiari Manzanostik Mellede zeharkatuta Quintanillara doan bidea Foru Errepide Sarean jaso zezala. Bide horrek A-4342 errepideari jarraipena ematen zion Manzanos zeharkatzean, baita bide segurtasunaren inguruko arazoei ere, zeren eta ez baitziren horiek hirigintza planeamenduan aintzat hartzen. Beraz, ondoko bi irtenbideetako bati eutsi behar zitzaion:

- Manzanos eta Quintanilla arteko A-4342 errepidearen jarraipena ezinbesteko jotzen bada, planeamenduak A-3310 errepidetik Manzanos-Goienara saihasbide bat eraikitzeke lurra gordetzea aurreikusiko du. Hirigintza garapen berriek lan horiek finantzatzeko parte hartu behar izango lukete.

- Manzanos eta Quintanilla arteko A-4342 errepidearen jarraipena ezinbesteko jotzen ez bada, berriz, A-4342 errepidea A-3310 errepidearekin bat egiten duen lekuan hasiko da eta Manzanosko hiri lurra hasten den lekuan bukatuko, alegia, Manzanosko R-18 sektorean, txosten honetan jasotako plan partzialaren helburu den sektorean.

Une honetan Erribera Beitiko Udalak lehenengo irtenbidearen alde egin du. Horretarako hirigintza planeamendua aldatzeko espedienteari hasierako onarpena eman zion. Onarpen horrek A-3310 errepidearen eta Manzanos-Goieneko herrigunearen artean saihasbide bat eraikitzeke lurzorua gordetzea du helburu eta halaxe jakinarazi dio agiri bidez (kopia eranstean da) udalak Arabako Foru Aldundiari. Irtenbide horri behin betiko onarpena emateko, nahikoa izango litzateke gure aldetik plan partziala onartzeko, sektorearen sustaizaileak aipatutako saihasbidea finantzatzeko lagun dezala dagokion unean zehazten den proportzioan.

Era berean, Erribera Beitiko Udalak sustatutako aldaketa behin betiko onartzen denean, Arabako Foru Aldundiak Manzanosko saihasbidea Araba Osoko Errepide Planean sartuko du eta horrek jarraipena emango dio A-4342 errepideari Melledearaino.

Horiek horrela, aipatutako plan partzialari oniritzia ematen zaio ondoko baldintzekin:

1. Onarpena behin-behinekoa izango da, hari eta Erribera Beitiko udalak sustatutako hirigintza planeamenduen aldaketa udal horrek berak onartzen duen arte. Une horretan plan partzialaren onarpena ere behin betiko izango da. Aldaketak A-3310 errepidearen eta Manzanos-Goieneko herrigunearen artean saihasbide bat eraikitzeke lurzorua gordetzea du helburu.

2. Aipatutako plan partzialaren sustaizaileak saihasbide berria finantzatzeko lagundu beharko du Arabako Foru Aldundiak egingo duen azterketan ezartzen duen neurrian."

Laugarrena.- Aipatutako txostenari dagokionez, plan partzialak aurkeztutako diseinua ez dator bat arauk proposatutakoarekin, zeren eta bideari paralelo dauden lurzatiarako bi sarbide ezabatu eta horiek A-4342 errepideko zati bihurtzen baititu. Herrilan eta Errepide Zuzendaritzak aurreko oinarrian aipatu du horako hori.

Dena den, sarbide horiek planeamendu zehatzaren maila dute. Beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 58. artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, garapen planeamendu honek, hots, plan partzial honek, alda ditzake, baldin eta arauen antolamendu egituraren zati den A-4342 errepide berriaren enbarazurik egiten ez badute.

Herrilan eta Errepide Zuzendaritzaren txostena eta udalak, errepideen arloan eskumena duen organoak egindako diseinuaren arabera, A-4342 errepidea ordezkatzeko duen saihasbidea eraikitzeke

En un principio, dicho nuevo trazado para la carretera A-4342 debía coincidir con el camino que atraviesa longitudinalmente el ámbito urbanístico R18/S de Manzanos, al que corresponde el Plan Parcial de referencia, y en base al cual se articula el acceso a todas las parcelas del mismo.

A su vez, el Ayuntamiento de Ribera Baja había solicitado tiempo atrás a la Diputación Foral de Álava que se incorporase a la Red Foral de Carreteras el camino de Manzanos a Quintanilla pasando por Mellede, dando continuidad así a dicha carretera A-4342 en una larga travesía a su paso por Manzanos con los problemas añadidos de seguridad vial que de ningún modo se tenían en cuenta en el propio planeamiento urbanístico, de manera que debía optarse por una de las dos alternativas siguientes:

- Caso de que se estime absolutamente necesaria la continuidad de la carretera A-4342 entre Manzanos y Quintanilla, el planeamiento deberá contemplar una reserva de suelo para la construcción de una variante entre la carretera A-3310 y el núcleo de "Manzanos arriba" en cuya financiación deberían contribuir los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

- Caso de que no se estime necesaria dicha continuidad, la carretera A-4342 comenzaría en la intersección prevista con la carretera A-3310 y finalizaría en el punto donde comienza el suelo urbano de Manzanos, esto es, en el inicio del ámbito R-18 de Manzanos, al que corresponde el Plan Parcial objeto del presente informe.

En estos momentos, el Ayuntamiento de Ribera Baja ha optado por la primera de las opciones, habiendo aprobado el inicio del expediente de modificación del planeamiento urbanístico con el objeto de incorporar una reserva de suelo para la construcción de una variante entre la carretera A-3310 y el núcleo de "Manzanos arriba", tal y como dicho Ayuntamiento ha notificado a la Diputación Foral de Álava mediante el documento del que se adjunta copia. La aprobación definitiva de esta opción traería como consecuencia que no existiese por nuestra parte más inconveniente en la aprobación del Plan Parcial de referencia, que la condición de que el promotor del mismo contribuya, en la proporción que en su momento se determine correspondiente, a la financiación de dicha variante.

Asimismo, en el momento en que dicha modificación promovida por el Ayuntamiento de Ribera Baja sea definitivamente aprobada, se procedería por parte de la Diputación Foral de Álava a la inclusión en el PICA de la Variante de Manzanos, posibilitando la continuidad de la carretera A-4342 hasta Mellede.

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone informar favorablemente la aprobación del Plan Parcial de referencia, con las siguientes condiciones:

1. La aprobación deberá tener carácter provisional, hasta que la modificación del planeamiento urbanístico promovida por el Ayuntamiento de Ribera Baja, con el objeto de incorporar una reserva de suelo para la construcción de una variante entre la carretera A-3310 y el núcleo de "Manzanos arriba", sea aprobada por dicho Ayuntamiento, momento en el que la aprobación del Plan Parcial pasará igualmente a ser definitiva.

2. Deberá establecerse la obligatoriedad de que el promotor del Plan Parcial de referencia contribuya a la financiación de la nueva variante, en la cantidad que se establezca en el correspondiente estudio a realizar por esta Diputación Foral de Álava."

Cuarto.- En relación con el citado informe, el Plan Parcial presenta un diseño que difiere del propuesto por las Normas, pues elimina los dos viales de acceso a las parcelas paralelas al vial longitudinal, convertido ahora en carretera A-4342, aludido por la Dirección de Obras Públicas y Carreteras en el fundamento anterior.

No obstante, tales viales de acceso tienen rango de planeamiento pormenorizado, por lo que de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, pueden ser modificados por el planeamiento de desarrollo (es decir, por este Plan Parcial) siempre y cuando no interfieran en la nueva carretera A-4342 que pertenece a la ordenación estructural de las Normas.

Dado el informe de la Dirección de Obras Públicas y Carreteras y teniendo en cuenta que el Ayuntamiento ya ha iniciado la modificación de las Normas dirigida a prever una variante que sustituya a la A-4342,

bideratutako arauen aldatetari hasiera eman diola kontuan hartuz, espediente onar daiteke, baldin eta aipatutako plan partzialaren sustatzaileak saihebidetara berria finantzatzeko laguntzen badu dagokion proportzioan. Proportzio hori Planaren Hirigintza Jardunaren Programan zehaztuko da. Eskaera, baldintza, horren zergatia ondokoan datza: saihebidetarako beharrezko egiten ez dituen bi bideak kentzeak plan partzialaren lagapen eta urbanizazio kargetan dakarren murrizketan.

Ondorioz, eta aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

#### XEDATU DUT:

Lehenengo.- Manzanosko R-18 sektoreko plan partzialaren espedienteari, Embutidos Alaveses SL, Promociones Adynoe SL eta Construcciones Manan Reboredo Rodríguez SL enpresek sustatutakoari, eta Erribera Beitiko Udalak izapidetutakoari, behin betiko onarpena ematea, baldin eta planaren sustatzaileei sektoreari dagokion proportzioan Manzanosko saihebidetara berriaren finantzazioan laguntzea eskatzen bazaie. Horrako horri, errepideen arloan eskumena duen organoarekin bat etorri, Hirigintza Jardunaren Programan jasoko da. Programa hori plan hau gauzatu aurretik idatziko da.

Bigarren.- Honako foru agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

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

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa, Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako aretoan, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik bi hilabete igaro baino lehen.

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

Vitoria-Gasteiz, 2007ko maiatzaren 30a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

#### ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

##### 1.- I. KAPITULUA.- ALDERDI OROKORRAK

1.1.- 1. ordenantza. Xedea, eremua, indarraldia eta ondorioak.

Ordenantza hauek Erribera Beitiko planeamenduko ordezkoko arauetan xedatutakoari jarraituz lurzoru urbanizagarriaren hirigintza araubidea bereziki arautzea dute helburu.

Ordenantza hauek Erribera Beitiko R-18 sektorean aplikatuko dira. Sektore hori plan partzialaren agiri grafiko eta idatzietan dator mugatuta.

Plan partzial honen indarraldia mugagabea da, dagokion aldaketa izapidetu eta onartu bitartean.

Plan eta agiri horiek onartzen diren unetik bertatik aurrera izango dituzte ondorioak, eta betetzen ez badira, Hirigintzako Diziplinari buruz indarrean dagoen 1978ko Arautegian ezartzen diren zigor-arauak aplikatuko dira.

1.2.- 2. ordenantza. Agiriak, eta kontraesanak ebaztea.

Ordenantza hauetaz gain, plan partzialak honako agiriak hartzen ditu bere baitan: plana justifikatzeko memoria, azterlan ekonomiko eta finantzarioa, urratsen plana eta informazio eta antolamendu planoak. Agiri guztiak beharrezkoak dira baina ez maila berean.

Interpretazio teknikoan arazoak sortzen badira, udalbatzaren irizpideari emango zaio lehentasuna, eta denon interesa interes partikularren aurretik jarriko du.

1.3.- 3. ordenantza. Definizioak.

Definizio hauek ordezkoko arauetan zehaztutakoen menpe daude; kontraesanik izanez gero, ordezkoko arauetako definizioek izango dute indarra.

Lur gordina. Sektorean mugatuta egonik, plan partzial hau idazteko abiapuntutzat hartu den hasierako egoeran dagoen lurra.

según el diseño aportado por el órgano competente en materia de carreteras, el expediente puede ser aprobado con la condición de exigir el compromiso de la promotora del Plan de contribuir a la financiación de la nueva variante en la cantidad que proporcionalmente le corresponda, cosa que deberá ser fijada en el Programa de Actuación Urbanizadora del Plan. Tal exigencia se justifica como compensación de la eliminación de los dos viales que la nueva variante hace innecesarios, lo que redundará en una reducción de las cargas de cesión y urbanización del Plan Parcial.

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

#### DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector R-18 de Manzanos, promovido por Embutidos Alaveses, S.L, Promociones Adynoe, S.L, y Construcciones Manan Reboredo Rodríguez, S.L, y tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio, con la condición consistente en exigir que los promotores del Plan deberán contribuir en la parte que proporcionalmente le corresponda al Sector a la financiación de la nueva variante de Manzanos, lo cual deberá figurar, de común acuerdo con el órgano competente en materia de Carreteras, en el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá redactarse como paso previo para la ejecución del presente Plan.

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, 30 de mayo de 2007.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

#### ORDENANZAS REGULADORAS

##### 1.- CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

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

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la Regulación particular del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Ribera Baja.

El ámbito de aplicación será el R18/S de Ribera Baja, 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.

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 1.978.

1.2.- 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.

1.3.- 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.

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

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

Eraikigarritasuna. Arauan erabilera eta lurzoru bakoitzerako bereziki adierazitako koefizientea. Koefiziente hori lur gordinari aplikatzen zaio, gehieneko azalera eraikigarria zein den zehazteko. Erlazio hau erabiliz adierazten da: lur eraikigarriaren m<sup>2</sup> / lurzati gordinaren m<sup>2</sup>.

Okupazioa. Planeko ordenantza partikularretan adierazitako koefizientea, lur garbiari aplikatuta, eraikuntzarekin okupa daitekeen lurzati-orubeko gehieneko azalera kalkulatzeko erabiltzen dena. Erlazio hau erabiliz adierazten da: eraikinaren m<sup>2</sup> / lurzati garbiaren m<sup>2</sup>.

Gehieneko garaiera. Eraikuntzak bertikalean gehienek izan dezakeen luzera, luraren berezko sestratik azken solairu bizigarriko sabaiko forjaren goiko alderaino neurtuta. Metrotan (m) adierazten da.

Solairuak. Estalia izateaz gain, jarduera bat aurrera eramateko egokitu den azalera horizontal erabilgarri oro da.

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

Sotoko: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiago espaloia edo luraren 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 zintilduretan, 210 cm-koa.

Erdisotoko: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren zoru plano lurraren berezko sestraren kotaren azpitik eta sabaiko plano kota horren gainetik duen solairua da.

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

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

Behe solairua: eraikitako azalaren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiago eraikinaren erreferentzia kotan duen solairua da.

Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainetik dagoen solairua. Solairuaren garaiera librea erabilaren eta zona edo lur motaren ezaugarrien arabera izango da.

Atikoa: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera beste solairuena baino txikiagoa izaten da, eta erakinaren gainerako fatxada planoetatik bereizirik izaten ditu fatxadak.

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

Erabilera eta jabari publikoko lurra: plan partzial honetan halakotzat jotako lurra, Erribera Beitiko Udalarri kargetatik libre lagatzen zaiena.

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

## 2.- II. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

### 2.1. - 4. ordenantza. Lurzoruaren kalifikazioa

Ordenantza hauen eremu den R-18 sektorea eratzen duen lurzoru urbanizagarriak bizitegia du erabilera orokor.

Ondokoak dira plan partzialean ezarritako erabilera xehatuak izaera publikoaren edo pribatuaren arabera:

- Erabilera eta jabari pribatua:

Bizitegiak: lurzoru-orubea eta lorategi pribatua, bizitegirako lurzati guztietan, 1etik 29ra.

- Erabilera eta jabari publikoa

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 m<sup>2</sup> suelo edificable / m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de edificación / m<sup>2</sup> 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.

Suelo de uso y dominio público: Es el suelo así declarado en este Plan Parcial que es objeto de cesión libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Ribera Baja.

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

## 2.- CAPITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. - Ordenanza 4ª. Calificación del suelo

El suelo Urbanizable que constituye el R18/S, ámbito de estas Ordenanzas, tiene como uso característico el residencial.

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

- Uso y dominio privado:

Residencial: parcela-solar y jardín privado, en todas las parcelas residenciales, de la número 1 a la 29.

- Uso y dominio público

Espazio libreen sistema:

- Berdeguneak
- Haurrentzako jolas eta aisiarako tokiak
- Gizarte ekipamendua.
- Merkataritzako ekipamendua

Lurzoruaren kalifikazioetariko bakoitzak, jabari pribatua edo publikoa izan, araubide juridiko bat edo beste izango du. Jabari publikoa izanez gero, Erribera Beitiko Udalarari laga beharko zaizkio kargak, nahitaez.

2.2.- 5. ordenantza. Lurzati-orubea

Plan partzialeko antolamendu orokorraren planoan grafikoki zehaztutako forma eta dimentsioa izango ditu lurzati-orubeak. Birpartzelatze edo segregazioak udal planeamenduaren arabera egin ahal izango dira.

2.3.- 6. ordenantza. Eraikinen tipologia

Eraikinen tipologia: familia bakarreako etxebizitza bakartua edota binakakoa.

2.4.- 7. ordenantza. Eraikigarritasuna

Ondoko taulan lurzatiaren azalera eta eraikigarritasuna zehazten da:

LURZATIA	AZALERA M <sup>2</sup>	ERAIKIGARRITASUNA M <sup>2</sup>	TIPOLOGIA
1	1150,39	527,34	Familia bakarreako
2	669,88	307,07	Familia bakarreako
3	669,88	307,07	Familia bakarreako
4	669,88	307,07	Familia bakarreako
5	669,88	307,07	Familia bakarreako
6	669,88	307,07	Familia bakarreako
7	669,88	307,07	Familia bakarreako
8	695,30	318,73	Familia bakarreako
9	695,30	318,73	Familia bakarreako
10	695,30	318,73	Familia bakarreako
11	695,30	318,73	Familia bakarreako
12	695,30	318,73	Familia bakarreako
13	695,30	318,73	Familia bakarreako
14	680,20	311,80	Familia bakarreako
15	680,20	311,80	Familia bakarreako
16	680,20	311,80	Familia bakarreako
17	680,20	311,80	Familia bakarreako
18	680,20	311,80	Familia bakarreako
19	680,20	311,80	Familia bakarreako
20	680,20	311,80	Familia bakarreako
21	680,20	311,80	Familia bakarreako
22	680,20	311,80	Familia bakarreako
23	680,20	311,80	Familia bakarreako
24	680,20	311,80	Familia bakarreako
25	695,44	318,78	Familia bakarreako
26	729,21	334,27	Familia bakarreako
27	762,87	349,70	Familia bakarreako
28	821,63	376,64	Familia bakarreako
29	956,21	438,33	Familia bakarreako
<b>GUZTIRA</b>	<b>20.789,03</b>	<b>9.529,66</b>	

2.5.- 8. ordenantza. Metroak mugetara

Eraikinak bide publikotik, gutxienez, 4 metrora egongo dira eta gainerako mugetatik 3 metrora.

Eraikin mota binakakoa bada, bien mugako tartea betetzea ez da beharrezkoa izango.

2.6.- 9. ordenantza. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

Eraikinak, gehienez, bi solairu eta atikoa edo estalkipekoa izango ditu.

Erlaitzerainoko garaiera, gehienez, 7 metro izango da fatxada guztietan. Neurri hori udal planeamenduko ordezkio arauetan zehaztutako neurri-irizpideen arabera neurtuko da.

Estalkipeko solairua bizitzeko modukoa balitz, eraiki daitekeen azalerari dagokionez, metro eta erditik gora duen inguruetakoa azalera baino ez litzateke zenbatuko.

Aprobetxamendu urbanistikoari dagokionez, erabilera osagarriak (trastelekuak, instalazio komunak...) ez dira kontuan hartuko.

Erdisotoko solairuetan, baldintza orokorretan ezarritakoa beteko da.

Estalkien gehieneko eta gutxieneko maldak eta estaltzeko materialak, baita hegalean dimentsioak ere, Erribera Beitiko Planeamenduaren Ordezko Arauetan ezarritakoaren arabera izango dira.

Sistema de espacios libres:

- zonas verdes
- Área de juego y recreo de niños
- Equipamiento social
- Equipamiento comercial

El régimen jurídico al que están sometidos cada una de las calificaciones del suelo deriva de su propio carácter de dominio privado o público y en este caso, con obligación de su cesión de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Ribera Baja.

2.2.- Ordenanza 5ª. Parcela-solar

La parcela-solar tiene forma y dimensión según se determina gráficamente en el Plano de Ordenación general del Plan Parcial, permitiéndose las parcelaciones o segregaciones de acuerdo con lo previsto en el planeamiento general municipal.

2.3.- Ordenanza 6ª. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar aislada y/o pareada.

2.4.- Ordenanza 7ª. Edificabilidad

El siguiente cuadro establece las superficies y edificabilidades por parcela:

PARCELA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	TIPOLOGÍA
1	1150,39	527,34	Unifamiliar
2	669,88	307,07	Unifamiliar
3	669,88	307,07	Unifamiliar
4	669,88	307,07	Unifamiliar
5	669,88	307,07	Unifamiliar
6	669,88	307,07	Unifamiliar
7	669,88	307,07	Unifamiliar
8	695,30	318,73	Unifamiliar
9	695,30	318,73	Unifamiliar
10	695,30	318,73	Unifamiliar
11	695,30	318,73	Unifamiliar
12	695,30	318,73	Unifamiliar
13	695,30	318,73	Unifamiliar
14	680,20	311,80	Unifamiliar
15	680,20	311,80	Unifamiliar
16	680,20	311,80	Unifamiliar
17	680,20	311,80	Unifamiliar
18	680,20	311,80	Unifamiliar
19	680,20	311,80	Unifamiliar
20	680,20	311,80	Unifamiliar
21	680,20	311,80	Unifamiliar
22	680,20	311,80	Unifamiliar
23	680,20	311,80	Unifamiliar
24	680,20	311,80	Unifamiliar
25	695,44	318,78	Unifamiliar
26	729,21	334,27	Unifamiliar
27	762,87	349,70	Unifamiliar
28	821,63	376,64	Unifamiliar
29	956,21	438,33	Unifamiliar
<b>TOTAL</b>	<b>20.789,03</b>	<b>9.529,66</b>	

2.5.- Ordenanza 8ª. Separación a linderos

La edificación tendrá una separación mínima a viario público de 4,00 metros, y de 3,00 metros al resto de linderos.

En caso de que la tipología sea pareada se eximirá del cumplimiento de la separación en el lindero común.

2.6.- Ordenanza 9ª. Altura y Número de plantas de la edificación.

La altura máxima será de 2 plantas más ático o bajo cubierta.

La altura máxima de cornisa será de 7 mts. en todas sus fachadas., medida conforme a los criterios de medición de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipales.

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.), no computan a efectos de aprovechamiento urbanístico.

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

Las pendientes máximas y mínimas de las cubiertas y los materiales de cobertura, así como las dimensiones de los aleros se atenderán a lo dictado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ribera Baja.

2.7.- 10. ordenantza. Okupazioa eta eraikuntzaren mugimendu guneak.

Gehienez, lurzati-orubearen azalera garbiaren % 40 hartuko du eraikinak.

Eraikina lurzati bakoitzean lerrokadura eta sestren planoak zehaztutakoaren arabera ebatziko dira plano horietan jasotako eraikinen mugimendu arean.

2.8.- 11. ordenantza. Erabilera eta jabari publikoko lurraren eraikigarritasuna.

**BERDEGUNEAK ETA HAURRENTZAKO JOLAS ETA AISIRAKO TOKIAK**

Azalera: 3.812,35 m<sup>2</sup>

Onartutako erabilerak: aisia eta atsedena

Baimendutako eraikinak: musika kioskoak, pergolak eta abar.

Gehienezko garaiera: 3 metro.

Onartutako erabilerak: haurrentzako jolastokia

Baimendutako instalazioak: atari zabaleko jokoak (zabuak)

**EKIPAMENDU AREA**

Azalera: 4.755,15 m<sup>2</sup>

Onartutako erabilerak: Ekipamendu publikoa

Okupazioa, gehienez: % 40

Lurrazalean gehienez eraiki daitekeena: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Hegalkinerainoko gehienezko altuera: 3 metro.

Gehienezko solairu-kopurua, sestraren gainetik: B+1

Gutxienezko metroak bideetara: 3 metro.

Gutxienezko metroak mugetara: 3 metro.

### 3.- III. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

3.1.- 12. ordenantza.- Berariazko baldintzak.

Eraikuntzarako berariazko baldintzak ordezkotako arauetako orokorrak berak dira: barne garaiereri, lokal bakoitzaren azalerei, eskailerei, estalkipeari eta abarri dagokienez.

3.2.- 13. ordenantza.- Baldintza estetikoak

Material eta itxurari dagokionez, era askotakoak egin ahal izango dira. Etxeen diseinuan aldeak egongo dira. Sektorearen barruan, gehienez ere, hiru etxe baino ezin izango dira berdinak egin.

Tipologia binakakoa bada, eraikina etxebizitza-unitatetzat joko da.

Lurzatiaren itxitura librea izango da. Horma, sarbidekoa, metro bikoia izan daiteke. Horma horren beheko 60 zentimetroak itsuak izan daitezke eta gainerakoa landarez, sare, hesi metalikoz edo horien konbinazioz egina.

## HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

4126

**487/2007 FORU AGINDUA, ekainaren 4koa, Arluzeako (Bernedo) 2 poligonoko 534 lurzatian planta fotovoltaikoa jartzeko baimena ematen duena.**

### AURREKARIAK

Lehenengoa.- Eduardo Urarte Egurcegui jaunak Bernedoko Udalarri baimena eskatu zion lurzoru urbanizaezinaren sailkapena eta erabilera mugatuko nekazaritza babesteko zonaren kalifikazioa dituen lursail batean planta fotovoltaikoa bat jartzeko.

Bigarrena.- Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak arautzen duen baimen izapideak betetzearren, Bernedoko Udalak espediente bidali zuen, udal arkitektoaren txostena barne.

### ZUZENBIDE OINARRIAK

Lehenengoa.- Sail honek eskumena du aztergai den espediente hau ebazteko, martxoaren 1eko Diputatuen Kontseiluaren 9/2005 Foru Dekretuarekin bat etorriz.

Bigarrena.- Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, sektorean aplikagarri den legediak edo lurralde antolamenduak interes publikoko jotzen dituen hornigaiek, ekipoe eta jardunek baino ez dute lekua lurzoru urbanizaezinean.

2.7.- Ordenanza 10<sup>a</sup>. Ocupación y Zonas de Movimiento de la edificación.

La superficie máxima ocupada se fija en el 40 % de la superficie neta de la parcela-solar.

La edificación se resolverá en cada una de las parcelas conforme a lo señalado en el plano de alineaciones y rasantes, en las zonas de movimiento de la edificación reflejadas en el mismo.

2.8.- Ordenanza 11<sup>a</sup>. Edificabilidad del suelo de dominio y uso público

**ZONAS VERDES Y DE JUEGO/RECREO DE NIÑOS**

Superficie. 3.812,35 m<sup>2</sup>

Usos permitidos: Recreativo-Esparcimiento

Construcciones permitidas: Kioscos de música, pérgolas, etc.

Altura máxima. 3 m.

Usos permitidos: Uso lúdico-infantil

Instalaciones permitidas: Juego al aire libre (columpios)

**AREA DE EQUIPAMIENTO**

Superficie: 4.755,15 m<sup>2</sup>

Usos permitidos: Equipamiento público

Ocupación máxima: 40%

Edificabilidad máxima en superficie: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima al alero: 8 m.

Nº Máximo de plantas sobre rasante: B+1

Separación mínima a viales: 3 m.

Separación mínima a linderos: 3 m.

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

3.1.- Ordenanza 12<sup>a</sup>.- 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.

3.2.- Ordenanza 13<sup>a</sup>.- Condiciones estéticas

El tratamiento será libre, en cuanto a composición general y materiales si bien se deberán alternar las soluciones de diseño edificatorio de las viviendas, limitando a tres el número máximo de viviendas iguales que pueden ejecutarse en el total del Sector.

En caso de que la tipología sea pareada se considerará la edificación como una unidad de vivienda.

El cerramiento de la parcela será libre, pudiendo alcanzar la parte opaca de muro una altura de 0,60 metros en los frentes de parcela al vial de acceso, y el resto, hasta una altura de 2 metros máximo, será de elementos vegetales, malla, valla metálica o combinado de estos.

## DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

4126

**ORDEN FORAL 487/2007, de 4 de junio, otorgando autorización para la instalación de una planta fotovoltaica en la parcela 534, polígono 2, del pueblo de Arluzea, municipio de Bernedo.**

### ANTECEDENTES

Primero.- D. Eduardo Urarte Egurcegui solicitó ante el Ayuntamiento de Bernedo licencia para la instalación de una planta fotovoltaica, en terreno clasificado como No Urbanizable y calificado como "zona de protección agrícola de uso limitado".

Segundo.- El Ayuntamiento de Bernedo remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizador que ordena la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, incorporando el informe emitido por el arquitecto municipal.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina de conformidad con el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 9/2005, de 1 de marzo.

Segundo.- De acuerdo con el régimen establecido en el artº 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipa-