

Foru Aginduak

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

3665

285/2013 FORU AGINDUA, ekainaren 5ekoa, onartzen duena **Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren apirilaren 19ko 205/2013 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla. Azken foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Iruraiz-Gaunako planeamenduko arau subsidiarioen bosgarren aldaketa puntualaren espedientea.**

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren apirilaren 19ko 205/2013 Foru Aginduan bidez, behin betiko onartu zen Iruraiz-Gaunako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen bosgarren aldaketaren espedientea, hiri lurzoruari eragiten dioten zehaztapenei dagokienez (arau subsidiarioen 203. artikulukoak).

Foru agindu hori betetzeko, ezinbestekoa zen bertan adierazten ziren aldaketak espedientearen jasotzea.

Bigarrena.- 2013ko maiatzaren 20an, Iruraiz-Gaunako Udalak espedientearen testu bateratua bidali dio Aldundiari, betearaztekoa dela adieraz dezan, izapideak egin daitezzen eta argitara dadin.

II.- OINARRIAK

Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, egiaztatu da aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete direla.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, honakoa

XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Betetzat jotzea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren apirilaren 19ko 205/2013 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Iruraiz-Gaunako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen bosgarren aldaketaren espedientea.

Bigarrena.- Ebazpen hau eta hirigintza araudia ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta haren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan; horretarako, bi hilabete izango dira honakoa jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2013ko ekainaren 5a.- Ingurumen eta Hirigintza Saileko Diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

Iruraiz-Gaunako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 203. artikulua idazketa berria

203. artikulua- Hiri lurzorua.

a) Bizitegitarako zonak.

- SUR-1 zona: bizitegitarako hiri lurzorua; bertako eraikinak bakartuak eta tradizionalak dira.

- SUR-2 zona: bizitegitarako hiri lurzorua; bertako eraikinak bakartuak eta bizitegitarako dira.

b) Sistema orokorrak.

- Bide komunikazioen sistema:

Arabako Landa Bideen Erregistroan ageri diren errepide eta bideen jabari eta erabilera publikoko zonek osatzen dute, eta hurrengo sailkapena dute:

- Lehenasunezko intereseko sarea.

- Oinarrizko sarea.

- Eskualdeko sarea.

- Tokiko sarea.

- Auzoko sarea.

- Espazio libreen sistema, Lurzoruaren Legean ezarritako estandarra (5 m²/biztanle) betetzeko.

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

3665

ORDEN FORAL 285/2013, de 5 de junio, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 205/2013, de 19 de abril, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente del expediente de la quinta modificación puntal de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Iruraiz-Gauna.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Orden Foral 205/2013, de 19 de abril, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo se aprobó definitivamente el expediente de quinta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruraiz-Gauna, en la parte referida a las determinaciones que afectan al suelo urbano y que se regulan en el artículo 203 de la normativa.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma.

Segundo.- Con fecha 20 de mayo de 2013, el Ayuntamiento de Iruraiz-Gauna ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente, con el fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo y se proceda a su diligenciación y publicación.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

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

DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 205/2013, de 19 de abril, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de quinta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruraiz-Gauna

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

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 5 de junio de 2013.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

Nueva redacción del artículo 203 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruraiz-Gauna

Artículo 203.- Suelo Urbano.

a) Zonas Residenciales.

- Zona S.U.R.-1: Comprende el Suelo Urbano Residencial, cuya edificación es aislada de tipo tradicional.

- Zona S.U.R.-2: Comprende el Suelo Urbano Residencial, cuya edificación es aislada de tipo residencial.

b) Sistemas Generales.

- De comunicaciones viarias:

Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las Carreteras y los Caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava, clasificadas en:

- Red de interés preferente.

- Red básica.

- Red comarcal.

- Red local.

- Red vecinal.

- De Espacios Libres, para dar cumplimiento al estándar de 5 m². por habitante, según se establece en la Ley del Suelo::

- Hiri parke publikoak.
- Kiroleko, kulturako, aisialdiko eta abarrekoko parkeak.
- Komunitate ekipamenduen sistema:
- Administrazioa: Iruraiz-Gaunako Udala.
- Dendak.
- Kultura eta irakaskuntza.
- Osasuna eta gizarte laguntza.
- Kirolekoak.
- Ikuskizunak eta aisialdia.
- Erlijoari lotuak.
- Babesa eta segurtasuna.
- Hilerriak.
- Ostalaritza.
- Oinarrizko azpiegituren sistema:
- Ur horniketa.
- Isuri likidoen saneamendua.
- Energia elektrikoaren hornidura.
- Gas hornidura.
- Oliobideak.
- Gizarte komunikazioa.

UNITATEEN FITXAK: IRURAIZ-GAUNA

SUR 1

XEDEA: agiri grafikoetan xehatua dagoen Azilu, Alaitza, Arrieta, Erentxun, Ezkerkotxa, Gauna, Gazeo, Gereñu, Jauregi, Langarika eta Trokonizko hiri lurzuaren antolamendua, eraikin bakartuak dituenarena.

ERABILERA NAGUSIA: bizitegiak.

GAUZATZEA: urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

SUR-1 fitxa honetan jasotako baldintza orokor guztiak aplikagarri zaizkie hiri lurzoru gisa sailkatzeko eskatzen diren urbanizazio, finkatze eta hiri zerbitzuen baldintzak betetzen dituzten lurzatiei.

Antolamendu eta kudeaketa fitxa espezifikoen zehaztu dira egikaritze unitateek izango dituzten ezaugarri bereziak eta hirigintzako parametroak. Haien bidez, urbanizazioa amaitu gabe duten lurzatiak kudeatzen dira, jabeen artean zuzen banatzeko planeamenduaren ondorioz sortutako onurak eta kargak edo/eta Administrazioari nahitaz eta doan laga beharreko zuzkidura lurzoria.

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

Unitate bakoitzeko kudeaketa fitxetan aurrez ikusitako lurzatiak aldatu ahalko dira, baldin eta gutxienezko lurzatiaren eta bide publikorako aurrealdearen baldintzak, izaera orokorreko araudian aurrez ikusitakoak, errespetatzen badira.

Zona horietan eta lurzati horietan eraikuntza proiektua egin baino lehen, beharrezkoa izango da jatorrizko lurzatiaren lurzatiak eta urbanizazio proiektuak onartzea, eta azken lurzatiaren ateratzen diren eraikinetarako ezin izango da lehenengoz okupatzeko baimena eman, baldin eta ez bada jatorrizko lurzati osoaren kanpo urbanizazioa bukatu (edo ez bada behar bezala ziurtatu).

Egikaritze unitateren batean etorkizunean eraiki daitekeen lurzatiaren batera sartzeko bideren bat egin behar bada, lurzati urbanizatu edo eraiki aurretik Barne Erreformako Plan Berezia onartu beharko da. Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, Barne Erreformako Plan Berezia onartuko da, arau subsidiario hauek behin betiko onartzen direnetik lau urte igaro baino lehen.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

URBANIZAZIO KARGAK: Urbanizazioa guztiz osatzeko kasu bakoitzean behar direnak.

Bide Komunikazioen Sistema Orokorraren mugakide diren lurzatiaren aurrealdea Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz urbanizatuko da, eta lurzatiaren itxuraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espaloi bat utziko da.

- Parques urbanos públicos.
- Parques deportivos, culturales, recreativos, etc..
- De Equipamientos Comunitarios:
- Administrativo: Ayuntamiento de Iruraiz-Gauna.
- Comercial.
- Cultural y docente.
- Sanitario y asistencial.
- Deportivo.
- Espectáculos y recreativo.
- Religioso.
- Protección y seguridad.
- Cementerios.
- Hotelero.
- De Infraestructuras Básicas:
- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Oleoductos.
- Comunicación social.

FICHAS DE UNIDADES: IRURAIZ-GAUNA

S.U.R. 1

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano con edificación aislada y detallado en la Documentación gráfica, en las poblaciones de Acilu, Alaiza, Arrieta, Erenchun, Ezkerkotxa, Gauna, Gazeo, Guereñu, Jauregui, Langarika y Trokoniz.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: Proyecto de urbanización y de edificación.

Todas las condiciones de carácter general incluidas en esta ficha SUR-1 son de aplicación para las parcelas que reúnen las condiciones de urbanización, consolidación y servicios urbanos requeridas para su clasificación urbana.

En las "Fichas Específicas de Ordenación y Gestión" quedan definidas las características concretas y parámetros urbanísticos correspondientes a las Unidades de Ejecución, que gestionan las parcelas en las que la urbanización no está concluida, para la distribución equitativa entre sus propietarios de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento y/o la cesión obligatoria y gratuita a la Administración del Suelo Dotacional previsto en ellas.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

Las parcelaciones previstas en las Fichas de Gestión de cada unidad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las condiciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público previstas en la normativa de carácter general.

Previo al proyecto de edificación en estas zonas y en estas parcelas, será necesaria la aprobación de los pertinentes proyectos de Reparcelación y Urbanización de la parcela original y no se podrá conceder la licencia de primera ocupación a ninguna de las edificaciones resultantes en las parcelas finales, si no se ha concluido (o convenientemente avalada) la urbanización exterior de la totalidad de la parcela original.

En aquellas unidades de ejecución que precisen la realización de algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria será preciso aprobar un Plan Especial de Reforma Interior. Para adquirir el derecho a urbanizar, el Plan Especial de Reforma Interior deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

Erabilera aldatuz gero, edo eraikinak birgaitu behar direnean, jabeak planean adierazitako nahitaezko lagapenak egin beharko ditu eta urbanizazioa osatu beharko du, kasu bakoitzean falta diren elementuez hornituz.

ERAIKIN MOTAK: Lurzati eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a.- Nagusiki bizitegitarako.

1. mota.- Etxebizitza bakarreko eraikin bakartua.

2. mota.- Bi etxebizitzako edo bi familiako etxebizitzako eraikin bakartua.

3. mota.- Etxebizitza kolektiboko eraikin bakartua (egoitza-erakinari bakarrik aplikatzen zaio).

4. mota.- Etxebizitza bakarreko eraikin atxikia.

R mota.- Gehienez lau etxebizitza dituen eraikina, lehendik zeuden eraikinak eraikuntzako esku-hartzeen c) idatz zatian jasotako baldintzetan birgaitzearen ondoriozkoa.

b. Nagusiki bizitegitarako ez den erabilerarako.

5. mota.- Eraikin bakartua.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA BEREN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritza eta area libreak.

Eraikuntzakoak diren erabilerak:

- Nekazaritza erabilera: mintegiak eta berotegiak.

- Abeltzaintza erabilera: norbere kontsumorako abeltzaintza jarduerak:

1. eta 2. motakoetan, beheko solairuan eta 5. motakoetan, edo biltegiarekin batera.

- Bizitegitarako erabilera:

a. Familia bakarreko etxebizitza: 1. eta 4. motakoetan.

b. Familia anitzekoa: 2. motakoetan, estalkipean izan ezik, ez badago beste solairu batzuetara lotuta.

c. Etxebizitza kolektiboa: 3. motakoetan. Hirugarren adineko-entzako egoitzak: Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta bizitegitarako duten etxebizitzak onartzen dira, baldin martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak, Hirugarren Adinekoentzako etxeko Gizarte Zerbitzuei buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegoak onetsitakoak, xedatutakoa betetzen badute.

- Industria erabilera:

a.- Eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak, 0,05 kW/m² baino potentzia txikiagoa badute:

5. motakoetan (solairu bakarrekoak) edo beste industriako erabilera batzuekin batera.

b.- Artisautza eta arte lanbideak: 5. motakoetan, beheko solairuan.

c.- Ibilgailuak konpontzeko lantegiak: erabilera hori debekatuta dago.

d.- Etxeko kontsumorako gaiak konpontzeko lantegiak:

1. eta 2. motakoetan, beheko solairuan eta 5. motakoetan, edo beste erabilera batzuekin batera.

- Nekazaritza biltegiak: 1. eta 2. motakoetan, beheko solairuan eta 5. motakoetan, nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarekin batera.

- Komunitate ekipamendua:

a. Hezkuntza. Irakaskuntza arautugabeak: 5. motakoetan, edo beste ekipamendu batzuekin batera.

b. Kultura. Kultura informazioa: 5. motakoetan, edo beste ekipamendu batzuekin batera.

c. Jolasak eta ikuskizunak: 5. motakoetan.

d. Osasuna eta administrazioa: 5. motakoetan, edo beste ekipamendu batzuekin batera.

e. Gizarte laguntza: 5. motakoetan, edo beste ekipamendu batzuekin batera.

f. Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna eta hiri zerbitzuak. 5. motakoetan, edo beste ekipamendu batzuekin batera.

- Hirugarren sektorea:

a. Bulegoak: 1. eta 2. motakoetan, beheko solairuan eta lehenengoan eta 5. motakoetan edo dendeekin batera.

b. Merkataritza: 1 eta 2 motakoetan, beheko solairuan eta 5. motakoetan edo bulegoekin batera.

Quando se trate de un cambio de uso o bien de una rehabilitación de edificios, el propietario deberá realizar las cesiones obligatorias señaladas en el Plan y completar la urbanización, dotándola de los elementos que falten en cada caso.

TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado predominantemente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas o bifamiliar.

Tipo 3.- Edificio aislado de vivienda colectiva (Aplicado sólo a edificio-residencia).

Tipo 4.- Edificio adosado de una vivienda.

Tipo R.- Edificio hasta 4 viviendas resultantes de la rehabilitación de edificios existentes en las condiciones recogidas en el apartado c) de las intervenciones constructivas.

b. Destinados predominantemente a uso no residencial.

Tipo 5.- Edificio aislado.

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

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

- Uso agrícola: Viveros e invernaderos.

- Uso ganadero: Actividades ganaderas de autoconsumo:

En tipos 1 y 2, en planta baja y 5, ó compartido con almacén.

- Uso residencial:

a. Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 4.

b. Plurifamiliar: En tipo 2, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

c. Vivienda colectiva: en tipo 3. Residencias para la Tercera Edad: Se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la tercera edad, cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Uso industrial:

a.- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m²:

En tipo 5 (de una sola planta) ó compartido con otros usos industriales.

b.- Artesanía y oficios artísticos: En tipo 5, en planta baja.

c.- Talleres de reparaciones de vehículos: Queda prohibido este uso.

d.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico:

En tipos 1 y 2, en planta baja y en tipo 5 ó compartido con otros usos.

- Almacenes agrícolas: En tipos 1 y 2, en planta baja y en tipo 5 ó compartido con uso agrícola y ganadero.

- Equipamiento comunitario:

a. Educación. Enseñanzas no regladas: En tipo 5, ó compartido con otros tipos de equipamiento.

b. Cultural. Información cultural: En tipo 5, ó compartido con otros equipamientos.

c. Recreativo y espectáculos: En tipo 5.

d. Sanitarios y administrativos: En tipo 5, ó compartido con otros equipamientos.

e. Asistencial: En tipo 5, ó compartido con otros equipamientos.

f. Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5 ó compartido con otros equipamientos.

- Terciario:

a. Oficinas: En tipo 1 y 2, en planta baja y primera y en tipo 5 ó compartido con comercios.

b. Comercio: En tipos 1 y 2, en planta baja y en tipo 5 ó compartido con oficinas.

c. Ostatuak: 1., 2. eta 5. motakoetan. Eraikin eskusiboan eta bizitegitarako eraikinetako 1. solairuan. Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira.

- Oinarrizko energia azpiegiturak: 5 motakoetan.
- Aparkalekuak: beheko solairuan eta sotoetan, babes ofizialeko etxeen araudia betez.

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: bizitegi erabilerak: 0,25.

Komunitate ekipamenduetarako erabilera: 0,75.

Nekazaritzako eraikuntza erabilera: 0,70.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,25.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,75.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m²/lurzatiaren m²).

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak, zurez eginak, gehienez 3 x 2 metrokoak, bizigarri bihur ditzaketen inolako instalaziorik gabekoak. Eraikin nagusiari atxikita edo aparte eraiki ahal izango dira.

Baimendutako eraikin motak, lurzatiaren tamainaren arabera:

2 motakoak, lurzattia gutxienez 2.000 m²-koa denean, etxebizitza bakoitza 1.000 m²-koa.

Gainerako motak, arau hauek behin betiko onartzen direnean dagoeneko badagoen 500 m²-tik gorako edozein lurzatiatan, eta sortze berrikoetan, testu honetako dagokion paragrafoan ezartzen diren parametroen arabera.

Lurzati eraikigarria: Lurzati eraikigarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onartzen direnean dagoeneko badagoena eta erregistratuta dagoena, 500 m²-tik gorakoa bada, bai eta testu honetako dagokion paragrafoan zehaztutako sortze berrikoak ere.

Lurzati batean ezin bada, artikulua honetan ezarritako parametroak betez, inolako eraikinik ezarri, azalera txikia edo forma geometriko irregularra duelako, eraiki ezineko joko da, mugakideak erantsiz eraikitze ezintasun hori desagertu arte.

150 m²-ko gutxieneko eraikigarritasun finko bat ezartzen da edozein lurzatiarentzat, edozein dela ere bere neurria, betiere parametro orokorrak betetzen badira: lurzatiaren okupazioa, mugetarainoko tartea, altuerak etab.

Lurzatiakzteetarako gutxieneko lurzattia edo unitate minimoa:

Edozein zatiketa edo banantzetik (lurzatiakzte) ateratako lurzati lokabe berriek, eraikitzeokoak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

2 motakoak: 2.000 m², etxebizitza bakoitzeko 1.000 m². (hasierako lurzati gordina, lagapenak sartuta)

Gainerako motak: 1.000 m² (hasierako lurzati gordina, lagapenak sartuta)

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikulua honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Foru sareko errepideen mugakide diren finken lurzatiakzteetan, jatorrizko sarbideak mantendu behar dira. Errepideari lotzeko puntu bakarra mantenduko da, eta finkak ez badu errepideari lotzeko jatorrizko sarbiderik, ez da berririk egingo.

Kasu guztietan finkak normalizatzeko proiektua egin daiteke, baina hartuta beraien azalarengatik zatiezinak diren lurzatiak ere, baldin eta ateratzen diren finka guztien azalera, azkenean, ezartzen den gutxienekoa baino handiagoa bada.

Aurrealdeko mugen gutxienezko neurriak:

Ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurririk ezartzen arau hauek behin betiko onartu aurretik dagoeneko bazeuden lurzatiarentzat, familia bakarreko etxe bakar bat eraikitzeko.

c. Hospedaje: En tipos 1, 2 y 5. En edificio exclusivo y planta 1ª de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.
- Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de V.P.O.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

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

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,25.

Uso de equipamiento comunitario: 0,75.

Uso constructivo agrario: 0,70.

Resto de usos autorizados: 0,25.

Edificabilidad máxima total: 0,75.

(Referido a la relación: m². construidos/m². de parcela).

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 3 m. x 2 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables. Podrán construirse exentos o adosados al edificio principal.

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 2, en parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m²., a razón de 1.000 m². por cada vivienda.

Resto de tipos, en cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas cuya superficie sea superior a 500 m²., y en parcelas de nueva creación según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas con una superficie superior a 500 m²., y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

Toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, tendrá la consideración de inedificable, hasta que la agregación de colindantes haga desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Se establece una edificabilidad mínima fija de 150 m². para cualquier parcela independientemente de su tamaño, siempre que se cumplan todos los parámetros generales de ocupación de la parcela, separación a linderos, alturas, etc..

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipo 2: 2.000 m²., a razón de 1.000 m². por cada vivienda. (bruta inicial, incluidas las cesiones)

Restantes tipos: 1.000 m². (bruta inicial, incluidas las cesiones)

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

En todos los casos será posible la realización de un Proyecto de Normalización de Fincas, incluso entre parcelas que por su superficie resulten indivisibles, siempre y cuando todas las fincas resultantes tengan una superficie final mayor a la mínima establecida.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar.

Hala ere, edozein zatiketa edo taldekatzetik (lurzatiketzea) sortutako lurzati lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

- 2 motakoek 25 metro etxebizitza guztientzat.
- Gainerako motakoek 20 metro.

Aurrekoaz gain, lurzati berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 metroko diametroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duen estutzerik ez da onartuko.

Eraikinaren eta aurreko, alboetako eta atzeko mugen arteko tartea: 3 metroko tartea finkatu da, errepideen foru sarearen edo ur bideen mugakide diren lurzatiaren izan ezik, kasu horietan agiri grafi-koetan zehaztutako distantziak gordeko baitituzte, baita dagokion araudia ere.

Distantzia horiek fatxadaren lerroko puntu irtenenetik (balkoi, gorputz itxi...) neurtuko dira beti. Aipatutako espazioan ezin da sotorik eraiki, ez eta bestelako eraikuntza edo instalaziorik ere. Hala ere, aurreko parametroak aplikatuta, ezinezkoa bada lurzatiari dagokion azalera eraikigarria gauzatzeko, familia etxebizitzaren eraikuntza alboetako eta atzeko mugei atxiki ahal izango zaie honako kasu haue-
takoren bat gertatzen bada:

- Eraikinen bat horma itsu baten bidez mugari atxikita badago.
- Bi eraikin aldi berean altxa, eta, artikulua honetan zehaztutako erabileren arabera, beraien erabilerak bateragarriak badira.

- Mugakide diren jabeek berariazko onarpenera eman badute.

Lurzatiaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin eta hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

- Antzeko eraikin bati atxikita dagoen eraikina izatea, lurzatiaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek ukitze planoak definitua izatea.

Proiektua bi eraikuntzena izatea, eta obra aldi berean burutzea.

- Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.
- Lurzati horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

- Azalera eraikia, gehienez, 25 m²-koa izatea, eta altuera, puntu guztietan, 3 metro baino gutxiago izatea.

Erregai gordailuak jartzeari dagokionez, mugetaraino 3 metroko tarte libre errespetatu beharko da, salbu eta lurzatiaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko bada. Kasu bakar horretan, distantzia hori murriztu ahal izango da udal bulego teknikoaren baimen idatziarekin, baina Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia gordez.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

Inolako kasutan ezingo da egin eraikin osagarri bat aurrez eraikin nagusi bat ez badago.

Jatorrizko kotatik gora gehienez egin daitekeen solairu kopurua: bi solairu (beheko solairua barne).

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 7,00 m erlaitzera eta/edo hegalerara.

Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara edo herri espazioetara (ibaian ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lurzatiak direnean. Eraikuntza beheko solairuan egiten den kasuetan, hegalerainoko gehienezko altuera 4,00 metrokoa izango da, jardueraren garapena dela-eta bestelakorik justifikatzen denean izan ezik.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxieneko altuerak:

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

b. Gehienezko altuerak:

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

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

- Tipo 2 de 25 m., para el conjunto de viviendas
- Resto de tipos de 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testers: La separación se establece en 3 metros, salvo en las parcelas colindantes con carreteras de la Red Foral ó cursos de agua que mantendrán las distancias especificadas en la documentación gráfica y en su Normativa correspondiente.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la línea de fachada (balcón, cuerpo cerrado, etc.). En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos o cualquier tipo de construcción o instalación. No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.

- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.

El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.

- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m². y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Dos plantas incluida la baja.

Altura máxima sobre cota rasante: 7,00 m. a la cornisa y/o alero.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 4,00 m., salvo que se justifique por el desarrollo de la actividad.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

- a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
- a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.

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

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

Irtegunek fatxadetan:

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

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

a.2.- Hegalkin itxiak, gehienez, 40 cm irten daitezke.

a.3.- Hegalak ezin izango dira 1,50 m baino gehiago irten.

b. Ez da onartzen terraza irtenik.

Patioak: debekatuta daude.

Estalkiak: Bizitegitarako eraikinean ehuneko 25 eta 50 arteko malda izango dute eta estaltzeko materiala zeramikazko teila konkortu gorrixka izango da, 60 cm eta 150 cm arteko hegalarekin. Ez da onartuko formula mantsardaturik, ezta atiko atzeraemanik ere. Halaber, ez da onartuko estalkien planoak itxuraldatzen dituen elementurik. Teiltupeak edo txoritokiak agertzea baimentzen da, gehienez ere jartzen diren estalkiaren isurkiaren luzeraren ehuneko 15ean.

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

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

Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalaren ertzetik.

Lurzatiaren itxiturak: Lurzatiak itxeko, inguruko harlangaitzeko elementu itsuak, in situ hormigoia, aurrefabrikatutako hormigoizko blokea eta antzeko beste material batzuk erabil daitezke. Elementu horiek gehienez hirurogei (60) zentimetroko altuera izango dute hiri lurzoruan, eta osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen bitartez, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez, gehienez berrehun (200) zentimetroko altueraraino, betiere beste kale batzuetara irteteko bista oztopatzen ez badute.

Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela-eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arazoak direla-eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

Hesiak errematzeko ez da pertsonak edo abereak kalte ditzakeen elementurik onartuko. Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, itxitura ur ertzaren kanpoko aristatik 5 metrora jarriko da, edo, bestela, Eusko Jaurlaritzako Herrilan eta Garraio Saileko Ur Zerbitzuak onartzen duen distantziara.

Lurzati itxituretatik eta eraikinetatik hiri lurzoruko errepideetara egon beharreko distantziak dokumentazio grafikoan zehazten dira kasu bakoitzerako.

Arau hauetan aurreikusitako hiri zerbitzuak (hala nola hornidurakoak, saneamendukoak etab.), errepideen foru sareko bidezati paraleloetatik jarri behar badira, zerbitzu orokorren lerro deitutakotik jarriko dira, ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko Errepideenak, ezartzen duenaren arabera.

Lurzatiaren itxituretatik ur bideetarako tartea: 5 m.

Eraikuntza lerrotik ur bideetarako tartea: 12 m.

Eraikin osagarriak:

Hiri lurzoruetan, lur horiek SUR-1 edo SUR-2 motakoak badira, bizitegitarako erabiliko den eraikin nagusiaren erabilera osagarriak dituzten eraikin osagarriak eraiki ahal izango dira; hala nola: garajeak, lanabesetarako txabolak edo egurtegiak. Hona hemen bete beharreko baldintzak:

b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

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

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

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

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.

b. No se permiten terrazas salientes.

Patios: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 150 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15 por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

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

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

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

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, hormigón in situ, bloque de hormigón prefabricado, u otros materiales semejantes, de sesenta (60) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lindes con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso autorización del Servicio de Aguas del Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera a través del Suelo Urbano vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Los servicios urbanos previstos en estas Normas, tales como abastecimiento, saneamiento, etc... que deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, lo harán por la denominada línea de servicios generales, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Distancia de cierre de parcela a cursos de agua: 5 m.

Distancia de la línea de edificación a cursos de agua: 12 m.

Edificaciones Auxiliares:

Se permitirá en el Suelo Urbano tipo SUR-1 y SUR-2 la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a albergar usos complementarios del edificio principal de uso residencial, tales como garajes, casetas de aperos, herramientas, leñeras o similares. Las condiciones a respetar serán las siguientes:

1) Lurzatiako eraikin nagusitik bereizita egongo den eraikin osagarri bat baino ez da baimenduko.

2) Eraikigarritasunari dagokionez, 10 metro koadro eraiki baino gutxiago dituztenak ez dira zenbatuko. Hamar metro koadro horiek baino gehiago izanez gero, osorik zenbatuko dira. Beraz, eraiki nahi bada, ez da eraikigarritasuna agortuta izan behar. Horrelakoetan, hau da, azalera eraikia 10 metro koadro baino gehiago denean, obraren azalpen proiektua aurkeztu behar da, teknikari eskudunak sinatua.

3) Solairu bakarraz izango dute eta, gehienez, 3 metro izango dituzte etxaburura.

4) Mugetatik, gutxienez, 3,00 metrora eraikiko da. Dena den, distantzia hori laburragoa izan daiteke, eta alboko zein atzeko mugei atxikita ere eraiki ahalko da, baldin eta lurzati mugakidearen jabeak idatzizko baimen espresua ematen badu.

5) Ezin izango du ur, saneamendu edo argindar instalaziorik eduki. Garajeetan garaje erabilerarako beharrezkoak diren instalazioak jartzea baimentzen da.

6) Materialak eraikin nagusian erabilitako antzekoak izango dira. Esate baterako, fatxadak, harlangaitza edo harri-plaka, fabrikako adreilu zarpiatu eta pintatu edo entokatua, bistako bloke edo adreilua eta zura. Estalkia zeramikazko teila konkortu edo misto gorritz egingo da.

7) Atariak eraikigarritasuna agortuta ez duten lurzatietan baino ezin izango dira eraiki. Horrez gain, mugetara zehaztutako tartea zaindu eta, bizitegitarako erabilera dutenez gero, arkitektoak idatzitako proiektu teknikoak aurkeztuko da.

8) Pergolak: landare igokarietarako, behin-behineko apaingarrietarako edo geriza egitera bideratutako (toldoak...) euskarriak esaten zaie pergola. Beste zernahi teilatu, euri uren aurkako babes edo fatxadak edozein itxura dutenak atari edo etxe zabalkuntza izango dira. Eraikin osagarriek mugetara zaindu behar dituzten tarte berak zaindu behar dituzte pergolek. Eraikin ez direnez gero, obra xehe edo txiki izango dira; beraz, ez da beharrezkoa izango proiektu teknikorik baimenduak izan daitezen.

9) Berotegiak: lurzatiako berotegi bat jarri ahal izango da. Berotegia metalezko egitura batez eta material gardenez eginda egongo da. Har dezaketen gehieneko azalera 20 m² izango da, eta gailurrera onartutako gehieneko altuera 3,00 m. Gainerako eraikin osagarrietan bezala, 10 metro koadrotik gora baditu, azalera osoa zenbatuko da. Gainerako eraikin osagarriak ezarritako mugetarainoko tarteari errespetatu behar dituzte.

Gainerako parametroak: atal honetan arautu ez diren parametroak, hala badagokie, arau hauetako izaera orokorreko araudian eta aplikatzeak den legedian ezarritako baldintzak beteko dituzte.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo atzeko eraiki ondoko lurzatiak.

B) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINETAN EGIN NAHI DIREN BIRGAITZE ESKU-HARTZEETAN (APARTE UTZITA BERRERAIKITZE ESKU-HARTZEAK) APLIKATU BEHARREKOAK.

B.1.- Berariazko antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan (eta halakotzat adierazita agiri grafikoetan), egin ahal izango dira aldatzeko, birgaitzeko eta handitzeko esku-hartzeak, dagokion eraikigarritasuna agortu arte.

Birgaitzeko arau espezifikoak soilik eraikin tradizionalak heldu ahalko diete, harlangaitzez, harlanduez, eta abarrez egindakoak badira eta zurezko zutabeak, habeak eta oholzarrezko forjatuak badituzte.

Birgaitzearen ondorioz, gehienez, etxebizitza bat egin ahal izango da, birgaitutako 150 m²-ko, eta lurzati bakoitzean, guztira, gehienez lau. 100 m² etxebizitzako aparkaleku bat egongo da gutxienez.

1) Se permitirá una sola edificación auxiliar por parcela distinta y separada del edificio principal.

2) No se computará edificabilidad cuando la superficie construida no sea superior a 10 m². A partir de esta superficie se computará íntegramente, por lo que solo será posible en el caso de que la parcela no tenga agotada su edificabilidad, requiriéndose en este caso de superficie construida superior a 10 m² la presentación de un proyecto descriptivo de la obra suscrito por Técnico competente.

3) Se desarrollarán en una única planta con altura máxima a la cumbre de 3,00 m.

4) Se respetará una separación mínima a linderos de 3,00 m., admitiéndose menor separación, e incluso estar adosado a los linderos laterales y trasero únicamente en caso de autorización expresa y escrita del propietario colindante afectado.

5) No podrá disponer de instalaciones de agua, saneamiento ni energía eléctrica. En el caso de los garajes se admite la introducción de las instalaciones estrictamente necesarias para dicho uso.

6) Los materiales empleados serán similares a los del edificio principal, pudiendo emplearse en fachada la piedra en mampostería o aplacados, fábrica de ladrillo con enfoscado y pintado o revoco, bloques o ladrillos a caravista y madera. La cubierta será de teja cerámica curva o mixta de tonos rojizos.

7) Los porches son admisibles siempre que la parcela no tenga agotada su edificabilidad, cumplan la separación a linderos y por tratarse de un uso residencial precisan la presentación de un proyecto técnico redactado por Arquitecto.

8) Pérgolas: Se entiende por ellas un armazón destinado a servir de soporte a plantas trepadoras o elementos no permanentes de tipo ornamental o destinados a proporcionar sombra, tales como toldos o similares. Cualquier otra cubrición destinada a proteger de la intemperie o impedir el paso del agua de lluvia, así como los que dispongan de cualquier tipo de cierre de fachada tendrá la consideración de porche o ampliación de la vivienda, según el caso. Las pérgolas deberán respetar las mismas separaciones a los linderos previstas para el resto de las edificaciones auxiliares. Por no tener el carácter de edificación se consideran obras menores, no requiriendo proyecto técnico para su autorización.

9) Invernaderos: Se podrá instalar un único invernadero por parcela, entendiéndose por ello una estructura metálica cubierta únicamente por material transparente. La superficie máxima admitida será 20 m² y la altura de coronación máxima 3,00 m. Al igual que en el resto de las edificaciones auxiliares se considera computable la superficie íntegra cuando sea superior a 10 m². Deberán respetar las mismas separaciones a los linderos previstas para el resto de las edificaciones auxiliares.

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

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

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIÓNES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirán intervenciones de modificación, rehabilitación y ampliación hasta agotar la edificabilidad correspondiente.

Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillería, etc... vigas y pilares de madera y forjados de cuarterones de madera.

El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá dado a razón de 1 vivienda por cada 150 m². rehabilitados, con un máximo de 4 viviendas por parcela. Se preverá como mínimo 1 plaza de garaje por cada 100 m². de vivienda.

Nekazaritza multzoen kasuan, planoetan eta kudeaketa fitxetan zehazten dira multzo horietako zein zati edo bolumen birgai daitekeen (eraikin nagusiak). Eraikin nagusizat hartzea alda daiteke, hori justifikatzeko agiriak aurkeztuta.

Daukan erabilera onartutakoren batekin ordezkia daiteke, jardun eta urbanizazio proiektu komuna aurkezten baldin bada.

Eraikuntzako esku-hartzea birgaitzetzat hartu ahal izateko, hurrengo ezaugarri hauek behintzat mantendu behar dira:

- Oraingo eraikinaren ageriko bolumena.

- Eraikinaren kanpo fatxaden azaleraren ehuneko 50 gaurko egoera berberetan, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

- Egungo baeen antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkikeen gutxieneko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

- Forjatuaren kota aldatzea onartuko da arau orokorrekin xedatzen dituzten gutxieneko altuera librekin betetzeko bada.

B.2.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintzen arabera berriazko antolamendutik kanpo dauden eraikinetan arau hauen 66. artikuluan zehazten diren esku-hartzeak egin ahal izango dira.

B.3.- Arau hauek komunitate ekipamenduen kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaizkie.

B.4.- Berriazko antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan, bai eta B.1 puntuan baimendutako esku-hartzeetan ere, aldaketako esku-hartze guztiak onartuko dira. Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, ordea, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauetan xedatutako atzeratzeak eta lagapenak betetzeko eskatuko da.

B.5.- Berreraikitzeko eraikuntzako esku-hartzeek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGIN NAHI DIREN ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egitekoak diren eraikuntzako esku-hartzeetan, historia eta arkeologia ondarea babestu eta zaintzeari buruzko IX. Tituluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauetan xedatutako atzeratzeak betetzeko eskatuko da.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinetan, historia eta arkeologia ondarea babestu eta zaintzeari buruzko IX. Tituluan xedatutakoa bete beharko da.

En el caso específico de los conjuntos agrícolas, quedan definidos en los planos y fichas de gestión las partes o volúmenes de dichos conjuntos que pueden ser rehabilitados (edificios principales). La consideración de edificio principal podrá modificarse aportando la documentación que lo justifique.

Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

Para que la intervención constructiva pueda ser considerada como "rehabilitación" se deberán mantener como mínimo las siguientes condiciones:

- Volumen aparente del edificio actual.

- 50 por ciento de la superficie de las fachadas exteriores del edificio, en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.

- Composición de huecos equiparable al actual, permitiéndose modificaciones que tenga por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.

- Se permitirá la modificación de la cota de forjado únicamente con el fin de cumplir las alturas libres mínimas previstas en la normativa general.

B.2.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.3.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como equipamiento comunitario.

B.4.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa y además de las intervenciones autorizadas en el punto B.1., se permitirá cualquier actuación de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

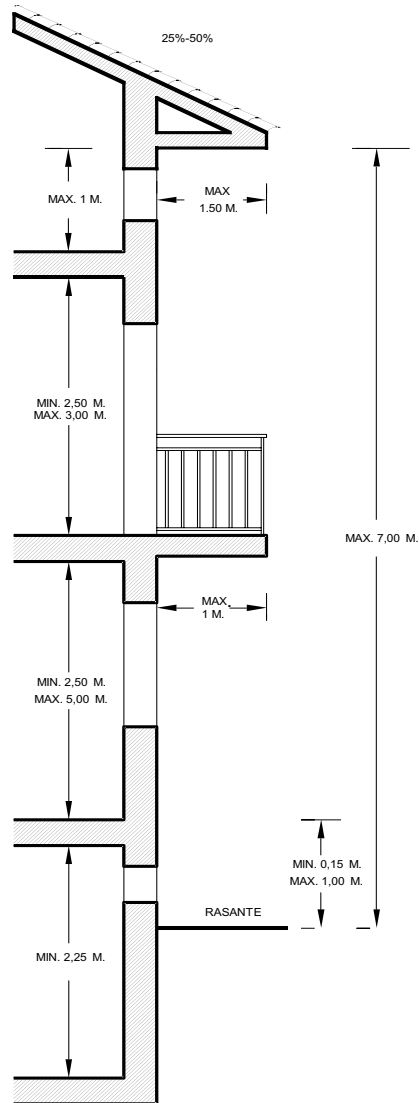
Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IX, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

En todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos previstos por las Normas.

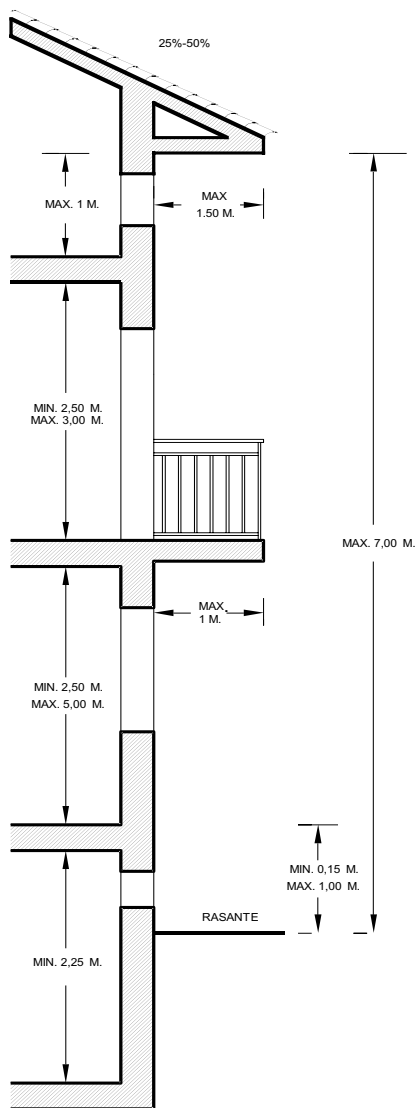
D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título IX, concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.



SUR-1 ETXEBIZITZA ERAIKINAREN SEKZIO EREDUA



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 1

UNITATEEN FITXAK: IRURAIZ-GAUNA**SUR 2**

XEDEA: agiri grafikoetan zehatua dagoen Gazeoko hiri lurzoruaren antolamendua, eraikin bakartuak dituenarena.

ERABILERA NAGUSIA: bizitegiak.

GAUZATZEA: urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Agiri grafikoetan lerrokadurek definitzen dituztenak eta indarrean dagoen legeriak ezartzen dituenak.

Lurzati lokabeak eratzeko lurzatikatzeeen kasuan, behar diren lagatzeak egingo dira bide publikoaren ardatzetik sekzio hau egin ahal izateko: 3 m-ko galtzada, 2 m-ko aparkalekua eta 1,80 m-ko espaloia.

URBANIZAZIO KARGAK: Urbanizazioaren guztizkoa osatzeko kasu bakoitzean behar direnak.

Bide Komunikazioen Sistema Orokorren mugakide diren lurzatiaren aurrealdea Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz urbanizatuko da, eta lurzatiaren itxuraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espaloia bat utziko da.

Erabilera aldatuz gero, edo eraikinak birgaitu behar direnean, jabeak planean adierazitako nahitaezko lagapenak egin beharko ditu eta urbanizazioa osatu beharko du, kasu bakoitzean falta diren elementuez hornituz.

ERAIKIN MOTAK: Lurzati eraikigarrietan ondorengo eraikin motak eraiki daitezke, beharago adierazten diren baldintzetan:

a.- Nagusiki bizitegitarako.

1. mota.- Etxebizitza bakarreko eraikin bakartua.

Oro har, ezin izango da txabolarik eraiki. Eraikin nagusiaren osagarriak, hala nola, garajeak, egurtegiak, lanabesetarako txabolak... eraikin nagusiari atxikita eraikiko dira. Eraikin horiek inguruarekin bat datozen elementu eta materialez egingo dira.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA BEREN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA

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

- Bizitegitarako erabilera:

a.- Familia bakarreko etxea: 1. motakoetan.

b.- Hirugarren adinekoentzako egoitzak: Hirugarren adinekoentzat erabilera komunitarioa eta bizitegitarakoa duten etxebizitzak onartzen dira, baldin eta martxoaren 10eko 41/1998 Dekretuak, Adinekoentzako Etxeetako Gizarte Zerbitzuei buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegoak onetsitakoak, xedatutakoa betetzen badute.

- Oinarrizko energia azpiegiturak: 1. motakoetan.

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

ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARRERAKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: Bizitegitarako erabilerak: 0,25.

Gainerako erabilera baimenduak: 0,25.

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,25.

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m²/lurzatiaren m²).

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak, zurez eginak, gehienez 3 x 2 metrokoak, bizigarri bihur ditzaketen inolako instalaziorik gabekoak. Eraikin nagusiari atxikita edo aparte eraiki ahal izango dira.

Lurzati eraikigarria: Lurzati eraikigarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onartzen direnean dagoeneko badagoena eta erregistratuta dagoena, 500 m²-tik gorakoa bada, bai eta testu honetako dagokion paragrafoan zehaztutako sortze berrikoak ere.

FICHAS DE UNIDADES: IRURAIZ-GAUNA**S.U.R. 2**

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano con edificación aislada y detallado en la Documentación gráfica, en la población de Gazeo.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCIÓN: Proyecto de urbanización y de edificación.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

En el caso de Parcelaciones para formación de parcelas independientes, se efectuarán las cesiones necesarias para que desde el eje de la vía pública se pueda ejecutar la sección de 3 m. de calzada, 2 m. de aparcamiento y 1,80 m. de acera.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

Quando se trate de un cambio de uso o bien de una rehabilitación de edificios, el propietario deberá realizar las cesiones obligatorias señaladas en el Plan y completar la urbanización, dotándola de los elementos que falten en cada caso.

TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado predominantemente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.

No se permitirá la construcción de casetas en general. Los edificios auxiliares de la vivienda principal, tales como garajes, leñeras, casetas de herramientas, etc., deberán ir adosadas al edificio principal. Este tipo de construcciones deberán construirse con elementos y materiales integrados en el entorno.

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

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

- Uso residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: En tipo 1.

b.- Residencias para la Tercera Edad: Se permiten las viviendas de uso comunitario y residencial para la tercera edad, cumpliendo el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los Servicios Sociales Residenciales para la Tercera Edad, aprobado por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 1.

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

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

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

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,25.

Resto de usos autorizados: 0,25.

Edificabilidad máxima total: 0,25.

(Referido a la relación: m². construidos/m². de parcela).

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas 3 m. x 2 m., y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables. Podrán construirse exentos o adosados al edificio principal.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas cuya superficie sea superior a 500 m²., y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

Lurzati batean ezin bada, artikuluko honetan ezarritako parametroak betetzeko, inolako eraikinik ezarri, azalera txikia edo forma geometriko irregularra duelako, eraiki ezineko joko da, mugakideak erantsiz eraikitzeke ezintasun hori desagertu arte.

150 m²-ko gutxieneko eraikigarritasun finko bat ezartzen da edozein lurzatiarentzat, edozein dela ere bere neurria, betiere parametro orokorrak betetzen badira: lurzatiaren okupazioa, mugetarainoko tartea, altuerak etab.

Lurzatikatzearako gutxieneko lurzattia edo unitate minimoa:

Edozein zatiketa edo banantzetik (lurzatikatzea) ateratako lurzati lokabe berriek gutxienez azalera hau izango dute: 2.000 m² (hasierako azalera gordina, lagapenak barne).

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikuluko honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Kasu guztietan finkak normalizatzeko proiektua egin daiteke, baldin eta ateratzen diren finka guztien azalera, azkenean, ezartzen den gutxienekoa baino handiagoa bada eta esku-hartze honen bitartez etxebizitza kopurua handitzen ez bada.

Lurzati bat azpizatitu ahalko da, baldin eta arau hauek behin betiko onartzeko unean erabilera nagusiko eraikin bat baino gehiago badauka, horrelako ezaugarriak dituzten zenbat eraikin, hainbat zatitan, nahiz eta artikuluko honetan ezarritako parametroak ez bete; kasu horretan, eraikigarritasuna agortuta izango dute. Bi eraikin eraikitako bolumen bakartzat hartzea soilik izango da posible banatzen dituen elementua mehelin bat bada. Inola ere ezingo da halako kasutzat hartu elementu banatzailean forjatu bat edo horren zati bat badago.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

Ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurririk ezartzen arau hauek behin betiko onartu aurretik dagoeneko bazeuden lurzatiarentzat, familia bakarreko etxe bakar bat eraikitzeke.

Hala ere, edozein zatiketa edo taldekatzetik (lurzatikatzea) ateratako lurzati lokabe berrien aurrealdeko mugek neurri hau izango dute: 20 m.

Aurrekoaz gain, lurzati berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 metroko diametroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duen estutzerik ez da onartuko.

Eraikinaren eta aurreko, alboetako eta atzeko mugen arteko tartea: 3 metroko tartea finkatu da, errepedeen foru sarearen edo ur bideen mugakide diren lurzatiaren izan ezik; kasu horietan agiri grafi-koetan eta dagokion araudian zehaztutako distantziak gordeko dituzte.

Distantzia horiek fatxadaren lerroko puntu irtenenetik (balkoi, gorputz itxi...) neurtuko dira beti. Aipatutako espazioan ezin da sotorik eraiki, ez eta bestelako eraikuntza edo instalaziorik ere.

Erregai gordailuak jartzeari dagokionez, mugetaraino 3 metroko tarte libre errespetatu beharko da, salbu eta lurzatiaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko bada. Kasu bakar horretan, distantzia hori murriztu ahal izango da udal bulego teknikoaren baimen idatziarekin, baina Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia gordez.

Lurzati bereko eraikinaren arteko gutxieneko tartea: bien arteko tartea gutxienez 3 metrokoa izango da.

Inolako kasutan ezingo da egin eraikin osagarri bat aurrez eraikin nagusi bat ez badago.

Jatorrizko kotatik gora gehienez egin daitekeen solairu kopurua: bi solairu (beheko solairua barne).

Sestra kotatik gorako gehienezko altuera: 7,00 m erlaitzera eta/edo hegalaria.

Toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, tendrá la consideración de inedificable, hasta que la agregación de colindantes haga desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Se establece una edificabilidad mínima fija de 150 m². para cualquier parcela independientemente de su tamaño, siempre que se cumplan todos los parámetros generales de ocupación de la parcela, separación a linderos, alturas, etc..

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán la siguiente superficie mínima: 2.000 m². (bruta inicial, incluidas las cesiones).

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

En todos los casos será posible la realización de un Proyecto de Normalización de Fincas, siempre y cuando todas las fincas resultantes tengan una superficie final mayor a la mínima establecida y que con esta intervención no se produzca un aumento del número de viviendas.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aun cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá la siguiente dimensión: 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y laterales: La separación se establece en 3 metros, salvo en las parcelas colindantes con carreteras de la Red Foral ó cursos de agua que mantendrán las distancias especificadas en la documentación gráfica y en su Normativa correspondiente.

Las mayores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la línea de fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.). En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos o cualquier tipo de construcción o instalación.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Dos plantas incluida la baja.

Altura máxima sobre cota rasante: 7,00 m. a la cornisa y/o alero.

Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara edo herri espazioetara (ibaien ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lurzatiak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehieneko altuera 4,00 metrokoa izango da, jardueraren garapena dela-eta bestelakorik justifikatzen denean izan ezik.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxieneko altuerak:

a.1.- Beheko solairua, bizitegitarako erabilera: 2,50 m.

a.2.- Behe solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1.- Beheko solairua, bizitegitarako erabilera: 3,00 m.

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

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

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

Irtegunek fatxadetan:

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

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

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

a.3.- Hegalak ezin izango dira 1,50 m baino gehiago irten.

b. Ez da onartzen terraza irtenik.

Patioak: debekatuta daude.

Estalkiak: Bizitegitarako eraikinean ehuneko 25 eta 50 arteko malda izango dute eta estaltzeko materiala zeramikazko teila konkortu gorrixka izango da, 60 cm eta 150 cm arteko hegalararekin. Ez da onartuko formula mantsardaturik, ezta atiko atzeraemanik ere. Halaber, ez da onartuko estalkien planoak itxuraldatzen dituen elementurik. Teilatupeak edo txoritokiak agertzea baimentzen da, gehienez ere jartzen diren teilatuaren isurkiaren luzeraren ehuneko 15ean.

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

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

Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegalararen ertzetik.

Lurzatiaren itxiturak: Lurzatiak ixteko, inguruko harlangaitzeko elementu itsuak, in situ hormigoia, aurrefabrikatutako hormigoizko blokea eta antzeko beste material batzuk erabil daitezke. Elementu horiek gehienez hirurogei (60) zentimetro altu izango dira hiri lurzoruan, eta osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen bitartez, landarezko pantailen edo antzekoen bitartez, gehienez berrehun (200) cm-ko altueraraino, betiere beste kale batzuetara irteteko bista oztopatzen ez badute.

Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela-eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arazoak direla-eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzakeen elementurik onartuko. Lurzatiaren muga ur bide bat baldin bada, itxitura ur ertzaren kanpoko aristatik 5 metrora jarriko da, edo, bestela, Eusko Jaurlaritzako Herrilan eta Garraio Saileko Ur Zerbitzuak onartzen duen distantziara.

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos (incluidas las riberas de los ríos) de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 4,00 m., salvo que se justifique por el desarrollo de la actividad.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.

a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.

a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas:

b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.

b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.

b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

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

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

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

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.

b. No se permiten terrazas salientes.

Patios: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50 por ciento y el material de cobertura será teja curva de cerámica color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 150 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15 por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

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

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

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

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, hormigón in situ, bloque de hormigón prefabricado, u otros materiales semejantes, de sesenta (60) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lince con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso autorización del Servicio de Aguas del Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Arau hauetan aurreikusitako hiri zerbitzuak (hala nola hornidurakoak, saneamendukoak etab.), errepideen foru sareko bidezati paralelo-etatik jarri behar badira, zerbitzu orokorren lerro deitutakotik jarriko dira, ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko Errepideenak, ezartzen duenaren arabera.

Eraikin osagarriak:

Hiri lurzoruetan, lur horiek SUR-1 edo SUR-2 motakoak badira, bizitegitarako erabiliko den eraikin nagusiaren erabilera osagarriak dituzten eraikin osagarriak eraiki ahal izango dira; hala nola: garaieak, lanabesetarako txabolak edo egurtegiak. Hona hemen bete beharreko baldintzak:

1) Lurzati eraikin nagusitik bereizita egongo den eraikin osagarri bat baino ez da baimenduko.

2) Eraikigarritasunari dagokionez, 10 metro koadro eraiki baino gutxiago dituztenak ez dira zenbatuko. Hamar metro koadro horiek baino gehiago izanez gero, osorik zenbatuko dira. Beraz, eraiki nahi bada, ez da eraikigarritasuna agortuta izan beharko. Horrelakoetan, hau da, azalera eraikia 10 metro koadro baino gehiago denean, obraren azalpen proiektua aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak sinatua.

3) Solairu bakarria izango dute eta, gehienez, 3 metro izango dituzte etxaburura.

4) Mugetatik, gutxienez, 3,00 metrora eraikiko da. Dena den, distantzia hori laburragoa izan daiteke, eta alboko zein atzeko mugei atxikita ere eraiki ahalko da, baldin eta luzati mugakidearen jabeak idatzizko baimen espresua ematen badu.

5) Ezin izango du ur, saneamendu edo argindar instalaziorik eduki. Garaieetan garaie erabilerarako beharrezkoak diren instalazioak jartzea baimentzen da.

6) Materialak eraikin nagusian erabilitakoen antzekoak izango dira. Esate baterako, fatxadak, harlangaitza edo harri-plaka, fabrikako adreilu zarpiatu eta pintatu edo entokatua, bistako bloke edo adreilua eta zura. Estalkia zeramikazko teilakonkurtu edo misto gorritz egongo da.

7) Atariak eraikigarritasuna agortuta ez duten lurzatiaren baino ezin izango dira eraiki. Horrez gain, mugetara zehaztutako tartea zaindu eta, bizitegitarako erabilera dutenez gero, arkitektoak idatzitako proiektu teknikoak aurkeztuko da.

8) Pergolak: landare igokarietarako, behin-behineko apaingarrietarako edo geriza egitera bideratutako (toldoak...) euskarriak esaten zaie pergola. Beste zernahi teilatu, euri uren aurkako babes edo fatxadak edozein itxura dutenak atari edo etxe zabalkuntza izango dira. Eraikin osagarriek mugetara zaindu behar dituzten tarte berak zaindu beharko dituzte pergolek. Eraikin ez direnez gero, obra xehe edo txiki izango dira; beraz, ez da beharrezkoa izango proiektu teknikorik baimenduak izan daitezen.

9) Berotegiak: lurzati berotegi bat jarri ahal izango da. Berotegia metalezko egitura batez eta material gardenez eginda egongo da. Har dezaketen gehieneko azalera 20 m² izango da, eta gailurrera onartutako gehieneko altuera 3,00 m. Gainerako eraikin osagarrietan bezala, 10 metro koadrotik gora baditu, azalera osoa zenbatuko da. Gainerako eraikin osagarri ezarritako mugetarainoko tartea errespetatu behar dituzte.

Gainerako parametroak: Atal honetan arautu ez diren parametroek, hala badagokie, izaera orokorreko araudian eta aplikatzea den legedian ezarritako baldintzak beteko dituzte.

Egikaritze unitateak aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

Unitate bakoitzaren antolamendu eta kudeaketa fitxetan aurreikusitako lurzatiak aldatu ahalko dira, baldin eta errespetatzen badira gutxienezko lurzatiaren eta bide publikorako aurrealdearen baldintzak, izaera orokorreko araudian aurreikusitakoak.

Ezin dira bi etxebizitza berdin edo atzeko eraiki ondoko lurzatiaren.

Los servicios urbanos previstos en estas Normas, tales como abastecimiento, saneamiento, etc... que deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, lo harán por la denominada línea de servicios generales, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Edificaciones Auxiliares:

Se permitirá en el Suelo Urbano tipo SUR-1 y SUR-2 la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a albergar usos complementarios del edificio principal de uso residencial, tales como garajes, casetas de aperos, herramientas, leñeras o similares. Las condiciones a respetar serán las siguientes:

1) Se permitirá una sola edificación auxiliar por parcela distinta y separada del edificio principal.

2) No se computará edificabilidad cuando la superficie construida no sea superior a 10 m². A partir de esta superficie se computará íntegramente, por lo que solo será posible en el caso de que la parcela no tenga agotada su edificabilidad, requiriéndose en este caso de superficie construida superior a 10 m² la presentación de un proyecto descriptivo de la obra suscrito por Técnico competente.

3) Se desarrollarán en una única planta con altura máxima a la cumbre de 3,00 m.

4) Se respetará una separación mínima a linderos de 3,00 m., admitiéndose menor separación, e incluso estar adosado a los linderos laterales y trasero únicamente en caso de autorización expresa y escrita del propietario colindante afectado.

5) No podrá disponer de instalaciones de agua, saneamiento ni energía eléctrica. En el caso de los garajes se admite la introducción de las instalaciones estrictamente necesarias para dicho uso.

6) Los materiales empleados serán similares a los del edificio principal, pudiendo emplearse en fachada la piedra en mampostería o aplacados, fábrica de ladrillo con enfoscado y pintado o revoco, bloques o ladrillos a caravista y madera. La cubierta será de teja cerámica curva o mixta de tonos rojizos.

7) Los porches son admisibles siempre que la parcela no tenga agotada su edificabilidad, cumplan la separación a linderos y por tratarse de un uso residencial precisan la presentación de un proyecto técnico redactado por Arquitecto.

8) Pérgolas: Se entiende por ellas un armazón destinado a servir de soporte a plantas trepadoras o elementos no permanentes de tipo ornamental o destinados a proporcionar sombra, tales como toldos o similares. Cualquier otra cubierta destinada a proteger de la intemperie o impedir el paso del agua de lluvia, así como los que dispongan de cualquier tipo de cierre de fachada tendrá la consideración de porche o ampliación de la vivienda, según el caso. Las pérgolas deberán respetar las mismas separaciones a los linderos previstas para el resto de las edificaciones auxiliares. Por no tener el carácter de edificación se consideran obras menores, no requiriendo proyecto técnico para su autorización.

9) Invernaderos: Se podrá instalar un único invernadero por parcela, entendiéndose por ello una estructura metálica cubierta únicamente por material transparente. La superficie máxima admitida será 20 m² y la altura de coronación máxima 3,00 m. Al igual que en el resto de las edificaciones auxiliares se considera computable la superficie íntegra cuando sea superior a 10 m². Deberán respetar las mismas separaciones a los linderos previstas para el resto de las edificaciones auxiliares.

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

Las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

Las parcelaciones previstas en las Fichas Específicas de Ordenación y Gestión de cada unidad podrán ser modificadas siempre y cuando se respeten las condiciones tanto de parcela mínima como de frente a vial público previstas en la normativa de carácter general.

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

B) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATU GABEKO ERAIKINETAN EGIN NAHI DIREN ALDAKETAKO ESKU-HARTZEETAN (APARTE UTZITA BERRERAIKITZE ESKU-HARTZEAK) APLIKATU BEHARREKOAK.

B.1.- Berariazko antolamendutik kanpo ez dauden eraikinetan (eta halakotzat adierazita agiri grafikoetan), egin ahal izango dira aldatzeko, birgaitzeko eta handitzeko esku-hartzeak, dagokion erai-kigarritasuna agortu arte.

B.2.- Artikulu honen aurreko puntuetan adierazitako baldintza orokorren arabera antolamendutik kanpo dauden eraikinetan arau hauen 66. artikuluan zehazten diren esku-hartzeak egin ahal izango dira.

B.3.- Arau hauek komunitate ekipamenduen kalifikazioa duten eraikinei ere aplikatuko zaizkie.

B.4.- Antolamendutik kanpo ez dauden eraikinak aldatzeko esku-hartze guztiak onartuko dira. Erabilera aldatzean, etxebizitza kopurua handitzean edo obra handia egitean, ordea, lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzeko eta arau hauetan xedatutako atzeratzeak eta lagapenak betetzeko eskatuko da.

B.5.- Berreraikitze erai-kuntzako esku-hartzeek oin berriko esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta erai-kuntzako parametroak bete beharko dituzte.

C) HIRIGINTZAKO PARAMETROAK, ERAISPENETAKO ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK.

a) Katalogatu gabeko eraikinetan, zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

B.1.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirán intervenciones de modificación, rehabilitación y ampliación hasta agotar la edificabilidad correspondiente.

B.2.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

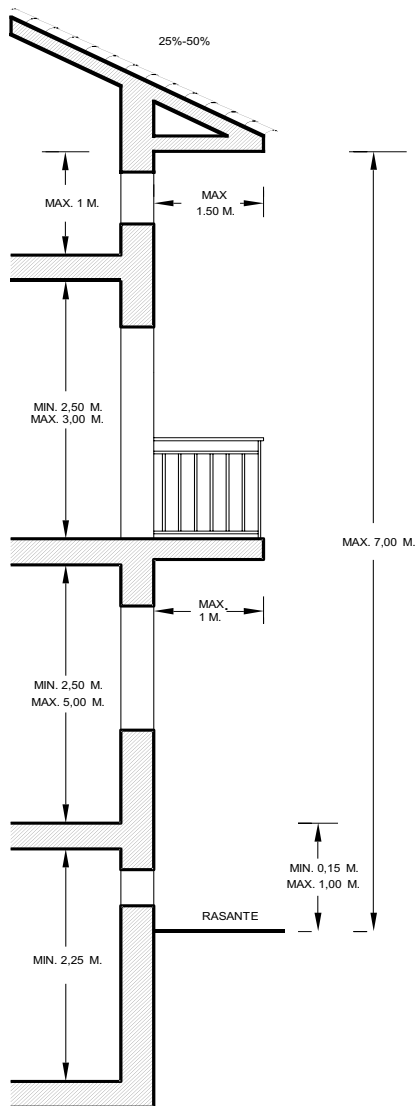
B.3.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como equipamiento comunitario.

B.4.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación y en todos los casos en que la intervención consista en un cambio de uso, un aumento de número de viviendas o una obra mayor, será exigible la urbanización del exterior de la parcela y los retranqueos y cesiones previstos por las Normas.

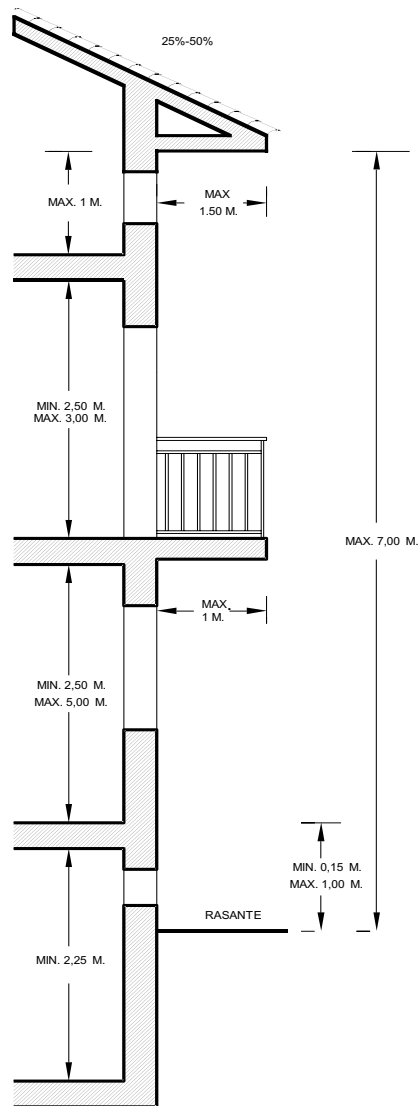
B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN.

a) En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición, parcial o total.



SUR-2 ETXEBIZITZA ERAIKINAREN SEKZIO EREDUA



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 2

UNITATEEN FITXAK: IRURAIZ-GAUNA

ZUZKIDURA LURZORUA: Z.L.

XEDEA: Ordenantza hau, hiri lurzoruaren barruan, zuzkidura lurzoruari aplikatuko zaio (agiri grafikoetan dago zehaztua), baita, hiri lurzoruaren barruan, komunitate ekipamenduen sistemarako lurzatiei (horrela irudikatuta daudenei) ere.

URBANIZAZIO KARGAK: ordenantza honek arauturiko zonak zer erakunderen mende dauden, haiexen kontura egikarituko dira hiri zerbitzuak eta instalazioak. Udalaren urbanizazio proiektua aurkeztu beharko da obrak egin aurretik, obra baimena emateko. Erakunde sustatzaileak izango du haiak mantendu eta onik zaintzeko ardura hari eta, hala badagokio, udalbatzari eskualdatu arte.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA

E: 1/1000 eskalako agiri grafikoetan adierazitakoak dira lurzati bakoitzaren erabilera.

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna:

Kirol erabilera: 0,70

Hezkuntza, osasun, kultura, aisia, laguntza eta administrazio arloetako erabilera: 2,00

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m²/lurzati garbiaren m²).

Aurrealdeko muga gutxieneko neurriak: berriro lurzatikatzetik ateratako lurzati berrien aurrealdeko mugek 25 metro edukiko dituzte.

Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea: 5 m, salbu eta eraikina erabiltzeko gomendagarri bada mugari lerrokatzea, mugakideak baimena ematen baldin badu horretarako.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: Bien arteko tartea gutxienez 5 metrokoa izango da.

Jatorrizko kotatik gora gehienez egin daitekeen solairu kopurua: beheko solairua eta beste bat.

Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 12 metro erlaitzera eta/edo hegaleria. Lurzatiaren muturrek kota desberdineko bi kaletara ematen badute, sestra behean duen kale edo espaloitik neurtuko da.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxieneko altuerak:

a.1.- Beheko solairua: 3,00 m.

a.2.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehieneko altuerak: erabilera eskatutakoak. Muga bakarra aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

b.1.- Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

Lurzatiaren itxiturak: Lurzatiak itxeko, inguruko harlangaitzeko elementu itsuak, in situ hormigoia, aurrefabrikatutako hormigoizko blokea eta antzeko beste material batzuk erabil daitezke. Elementu horiek gehienez hirurogei (60) zentimetro altu izango dira hiri lurzoruaren, eta osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen bitartez, landareko pantailen edo antzekoen bitartez, gehienez berrehun (200) cm-ko altueraraino, betiere beste kale batzuetara irteteko bista oztopatzen ez badute.

Kale eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela-eta itxiturak euskarri horma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesiak), gehienez, bi metro izango ditu. Salbuespen gisa, euskarri hormak eta itxitura gardenak bi metro baino gehiago egiten badute, segurtasun arrazoiak direla-eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzakeen elementurik onartuko. Lurzatiaren muga ur bide bat bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da.

FICHAS DE UNIDADES: IRURAIZ-GAUNA

SUELO DOTACIONAL: S.D.

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará en el Suelo Urbano calificado como Dotacional, delimitado en la Documentación Gráfica, así como en las parcelas grafiadas como Sistemas de Equipamiento Comunitario, dentro del Suelo Urbano.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes dependan las zonas reguladas por la presente Ordenanza. Previamente a la ejecución de las obras se presentará Proyecto de Urbanización al Ayuntamiento, al objeto de proceder a la concesión de licencia de obras. El mantenimiento y conservación de las mismas será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS

Los usos de cada parcela serán los señalados en la Documentación Gráfica a E: 1/1000.

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

Edificabilidad máxima:

Uso deportivo: 0,70

Uso educativo, sanitario, cultural, recreativo, asistencial, administrativo: 2,00

(Referido a la relación: m² construidos/ m² de parcela neta).

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas surgidas de la reparcelación realizada, tendrán 25 m.

Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 m., salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Baja más una.

Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

a. Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja: 3,00 m.

a.2.- Plantas altas: 2,50 m.

b. Alturas máximas: Las demandadas por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.1.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de mampostería de piedra de la zona, hormigón in situ, bloque de hormigón prefabricado, u otros materiales semejantes, de sesenta (60) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, siempre y cuando no dificulten la visión en las salidas a otras calles.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro + valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela lindes con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la

Konfederazio Hidrografikoak onarpena eman behar du. Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuaren onospena ere eskuratu behar da, baldin eta hura ukituta badago.

UNITATEEN FITXAK: IRURAIZ-GAUNA

ERABILERA ETA JABARI PUBLIKOKO LURZORUA

XEDEA: ordenantza hau honakoei aplikatuko zaie:

Zuhaitzak landatzeko eta lorezaintzarako erabiltzen diren espazioei.

Haurrentzako jolaslekuei, zeinak xede horretarako beharrezkoak diren elementuez hornituak egongo diren.

Oinezkoentzako guneei, zeinen egitekoa den komunikazio ez-motordunak bermatzea.

Komunikazio bideak babesteko eta bakartzeko espazioei (espaloiak).

URBANIZAZIOA: Espazio guztiak Udalak jagon eta zainduko ditu, baina egungo jabeak haiek urbanizatu eta doan laga beharko ditu, bai eta osagai diren lurzatiaren eraikina egin ere.

Sortze berriko espaloiak, gutxienez, 1,80 m zabal izango dira, eta 1,50 m oztoporik gabe izatea bermatuko da.

Honako hau beteko da: 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena.

UNITATEEN FITXAK: IRURAIZ-GAUNA

BIDE KOMUNIKAZIOAK

Bide Komunikazioen Sistema Orokorrari atxikitako lursailetan, berezkoak zaizkien erabilera eta jarduerak baimenduko dira.

Errepideen kasuan, ekainaren 25eko 20/1990 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko Errepideenak, agindutakoa beteko da.

Landa bideen kasuan, berriz, 6/1995 Foru Arauak, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili eta babestekoak, agindutakoa beteko da (Arabako Foru Aldundiak 1984ko abenduaren 4ko ohiko bilkuran hartutako erabakia).

Espaloiak, gutxienez, 1,80 m zabal izango dira.

Honako hau beteko da: 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena.

Debekatuta dago Arabako foru sareko edozein errepidetan hiri lurzorutik sarbide zuzenak egitea, dagoeneko existitzen diren bideetatik izan ezik. Errepide horietako alde bakoitzaren 50 m zabal den lerroan egin beharreko obra guztietan –edozein dela ere lurzoru mota– Arabako Foru Aldundiari zaintza baimena eskatu behar zaio, obra horietarako beharrezkoa den udal baimenetik aparte.

URBANIZAZIOA: Bide Komunikazioen Sistema Orokorraren mugakide diren lurzatiaren aurrealdea Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak ezarri dituen irizpideak jarraituz urbanizatuko da, eta lurzatiaren itxuraren ondoan gutxienez 2 metro zabal izango den espaloia bat utziko da.

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

3677

286/2013 FORU AGINDUA, ekainaren 5ekoa, Arabako Hirigintza Intereseko Elkarteen Erregistroan inskribatzen duena Burgeluko 3 zenbakiko egikaritze unitatearen hitzarmen batzarra, Burgeluko udal planeamenduko arau subsidiarioetako.

Burgeluko Udalak, Arabako Foru Aldundiko Erregistro Orokorrean 2013ko maiatzaren 24an sarrera izan zuen idazki baten bidez, sail

arista exterior de su margen, y siempre contando con la autorización de la Confederación Hidrográfica. De igual modo, se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, en caso de que estuviera afectado.

FICHAS DE UNIDADES: IRURAIZ-GAUNA

SUELO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre:

Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería.

Las áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipadas de elementos adecuados para tal función.

Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

Los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación (aceras).

URBANIZACIÓN: Todos los espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento, pero deberán ser urbanizados y cedidos por su actual propietario gratuitamente, a la vez que realiza la edificación de la parcela de la que formen parte.

Las aceras de nueva creación tendrán una anchura mínima de 1,80m., asegurándose un paso libre de obstáculos de 1,50 m.

Se cumplirá el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre Normas Técnicas: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

FICHAS DE UNIDADES: IRURAIZ-GAUNA

COMUNICACIONES VIARIAS

En los terrenos adscritos al Sistema General de Comunicaciones Viarias, se permitirán los usos y actividades que les son propios.

En las carreteras regirá la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

En los Caminos Rurales regirá la Norma Foral 6/1995 para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava (Acuerdo adoptado por la Excm. Diputación Foral de Álava, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de diciembre de 1984).

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,80m.

Se cumplirá el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre Normas Técnicas: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PÚBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.

Queda prohibido, en el ámbito de cualquier carretera de la Red Foral de Álava, el establecimiento de accesos directos desde el suelo urbano, salvo a través de los caminos ya existentes. Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m. de anchura a cada lado de una de estas carreteras, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Álava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

URBANIZACIÓN: El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

3677

ORDEN FORAL 286/2013, de 5 de junio, inscripción de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución núm. 3 de Elburgo, de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Elburgo, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de Álava.

El Ayuntamiento de Elburgo, mediante escrito con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día