

(Mugakide den lurzatiari atxiki ahal izango zaio jabe bien baimenarekin)

EKIPAMENDU AREA, DENDAK

Azalera: 25,00 m²
Baimendutako erabilerak: libreak
Okupazioa, gehienez: % 50
Eraikigarritasuna: 0,5 m²/m²
Hegalkinerainoko gehienezko altuera: 3 m
Sestraren gainetik gehienez egin daitekeen solairu kopurua: 1
Metroak mugara: 3

III. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN ERREGIMENA

12. ordenantza.- Berariazko baldintzak

Eraikuntzarako berariazko baldintzak ordezeko arauetako orokorak berak dira: barne garaierak, lokal bakoitzaren azalera, eskaile-rra, estalkipea eta abar.

13. ordenantza.- Baldintza estetikoak

Ordezko arauetako IV. kapituluaren (baldintza estetikoak) zehaztutako baldintzak aplikatuko dira. Elkarrengandik hurbil dauden lurzatiaren ezin izango dira etxe berdin edo antzeko bi egin.

14. ordenantza.- Familia bakarreko etxebizitza

Lurzatiaren gutxienezko azalera eta gehienezko eraikigarritasun parametroak beteko dira.

Lurzatiak, gutxienez, 1000 metro koadro izango ditu. Eraikigarritasuna, berriz, 0,315 m²/m² izango da.

Oro har, antolamendu planoan adierazitako lurzatiak gutxienezkoak dira, beraz ezin izango dira zatitu. Doitzeko edo jabekidetasun egoerak saihesteko, aipatutako lurzatiek izan beharreko azalera % 15 gutxiago izan ahal izango da, baita lurzatiaren aurrealdea ere.

15. ordenantza.- Itxiturak

Lurzati eta bide edo espazio publikoen arteko itxitura harlagaziko edo harri metatuzkoa izango da lehenengo 80 zentimetroetan eta gainerakoa bi metroraio metalezkoa edo landarez egina.

HIRIGINTZA ETA INGURUMEN SAILA

5.341

675/2005 FORU AGINDUA, uztailaren 27koa, Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren maiatzaren 19ko 408/05 Foru Aginduaren bidez ezarritako baldintzak betetzea onartzen duena. Azken agindu horren bidez behin betiko onarpena eman zitzaion Arraia-Maeztuko udal planeamenduko ordezeko arauen 3. xedapen aldaketaren (eraikinak birgaitzea) espedienteari.

I.- AURREKARIAK

Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren maiatzaren 19ko 408/2005 Foru Aginduaren bidez behin betiko onarpena eman zitzaion Arraia-Maeztuko udal planeamenduko ordezeko arauen 3. xedapen aldaketaren (eraikinak birgaitzea, gutxienezko azalera dago-kionez) espedienteari.

Foru agindu horrek betearazte-indarra izan zezan, baldintza bat jarri zen: bertan adierazitako aldaketak espedientean jasotzea.

2005eko uztailaren 15ean Arraia-Maeztuko Udalak espedientearen testu bateratua igorri zuen foru aldundira, betearaztekoa zela aitortuz.

II.- OINARRIAK

Igorritako agiriak aztertu dira eta egiaztatu da foru aginduan xedatutakoa betetzen dutela. Hau da, agindu horrek zehaztutako aldaketak jasotzen dituztela.

Horregatik guztiagatik, eta aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

XEDATU DUT:

Lehenengo.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren maiatzaren 19ko 408/05 Foru Agindua ipinitako betebeharrak konplutuzat jotzea. Foru agindu horren bidez behin betiko onartu zen

(Se podrá adosar a parcela colindante con permiso de ambos propietarios)

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Superficie 25,00 m²
Usos permitidos Libre
Ocupación máxima 50%
Edificabilidad 0,5 m²/m²
Altura máxima al alero 3 m.
Número máximo plantas sobre rasante 1
Separación a linderos 3 m.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza 12ª.- Condiciones particulares

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

Ordenanza 13ª.- Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el "Capítulo IV: Condiciones de Estética" de las N.N.S.S. No se permitirá la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes en parcelas próximas.

Ordenanza 14ª.- Vivienda unifamiliar

Se respetará siempre el parámetro de superficie mínima de parcela y la edificabilidad máxima.

La parcela mínima se establece con carácter general en 1.000 m² La edificabilidad es de 0,315 m²/m²

Con carácter general las parcelas indicadas en el plano de Ordenación tienen el carácter de mínimas, no pudiendo por tanto subdividirse. Únicamente por razones de encaje y para reducir situaciones de copropiedad, se permitirá una variación de un 15% en la dimensión de su frente de parcela y en su superficie respecto a las indicadas.

Ordenanza 15ª.- Cerramientos

El cerramiento de parcela a viario o espacio público será de mampostería o aplacado de piedra hasta 0,80 m y resto hasta 2,00 m, con elementos metálicos o vegetales.

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

5.341

ORDEN FORAL 675/2005, de 27 de julio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 408/05, de 19 de mayo, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente por la que se aprobó definitivamente el expediente de la 3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arraia-Maeztu, referida a la rehabilitación de edificios.

I.- ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral número 408/05, de 19 de mayo, de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, se aprobó definitivamente el expediente de la 3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arraia-Maeztu, referente a la rehabilitación de edificios en cuanto a la superficie mínima de vivienda rehabilitada.

La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaron en la misma.

Con fecha 15 de julio de 2005, el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente a fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación remitida se observa que la misma ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Foral de aprobación definitiva, habiéndose recogido las modificaciones señaladas en la misma.

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

DISPONGO:

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral número 408/05, de 19 de mayo de la Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, por la que se aprobó definitivamente el

Arraia-Maeztuko udal planeamenduko ordezkotzaren 3. xedapen aldaketaren (eraikinak birgaitzea, gutxienezko azalerari dagokionez) espediente.

Bigarren.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikokoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Hirugarren.- Foru agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, beronen aurka ondoko edozein errekurtso jarri ahal izango da, baita interesdunek egoki deritzoten beste edozein neurri abiarazi ere:

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

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsoaren aurretik, berazterte-errekurtsoa (administrazioen kasuan, errekerimendua) foru agindu hau eman duen organoari. Horretarako, hilabete izango da honako hau argitaratu edo honen berri jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2005eko uztailaren 27a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatua, MARTA ALAÑA ALONSO.

Araudi aplikagarria:

"Aparkalekuak" (SUR-2 sektoreko fitxa) paragrafoaren idazketa berria

Aparkalekuak: 75 metro koadro erabilgarriko etxebizitza bat erahi ahal izango da eraikin birgaituetan. Aparkalekuak behe solairuan edo erdisotoan eraikiko dira eta eraikitako 100 metro koadro erabilgarriko edo horren zatikiko aparkaleku bat eraikiko da eraikinaren barruan. Dena den, aparkaleku horiek babes ofizialetako etxebizitzetako gutxienezko azalera erabilgarria izan beharko dute.

B.2 (SUR-2 sektoreko fitxa) paragrafoaren idazketa berria

B.2.- Antolamenduz kanpo berari ez dauden eraikinetan egiten diren eta bizitegiak sortzea helburu duten birgaitzeak (aldaketak eta handitzeak barne) ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Harlangaitzez, harlanduez... eginda dauden eta zuzeko habe eta zutabeak eta oholtzarrezko forjatuak dituzten ohiko etxebizitzak baino ezin izango dira birgaitu araudi honen arabera.

- Birgaitutako 75 metro koadroko, gehienez, etxebizitza bat egin ahal izango da. Ehun metro koadro erabilgarri edo zatikiko aparkaleku bat, berriz.

- Birgaitutakoa eraikin nagusia bada eta lan horien ondorioz egun dauden baino etxebizitza gehiago egiten badira, eraikitze- eta urbanizazio-proiektuarekin batera eraikin nagusi horri atxikirik dauden eraikin laguntzaile txikiagoak eraisteko proiektua aurkeztuko da. Aurrekoa gorabehera, eraikin laguntzaile horiei eutsi egin ahal izango zaie, baldin eta jarduketa proiektu bateratuan aintzat hartzen bada horiek eraikin nagusiaren diseinu eta amaierari egokitzeko eta harmonizatzeke eta hartan integratzeko beharra.

- Eraikin nagusian etxebizitzak birgaitzeaz gain, oin berriko eraikitzeak egin ahal diren lurzatietan eraikin laguntzaileak, txiki zein handi izan, eraitsi egongo dira.

- Daukan erabilera baimendutakoren batekin ordezkari daiteke, baldin eta jarduketa eta urbanizazio proiektu bateratua aurkeztzen bada.

- Eraikitze-lanak birgaitze-lanak izan daitezten, gutxienez, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

. Egungo eraikinaren ageriko bolumena.

. Eraikinaren kanpoko fatxaden azalaren % 50 gaurko egoera berberetan, eraikitze-sistemari, materialei, neurriari eta lodierari dagokionez.

. Egungo baion antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxada antolatzea edo eraikin bati eska dakizkiokeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

. Forjatuaren kota aldatzea onartuko da arau orokorrek xedatzen dituzten gutxienezko garaiera libreak betetzeko bada.

expediente de la 3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arraia-Maeztu, referente a la rehabilitación de edificios en cuanto a la superficie mínima de vivienda rehabilitada.

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

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

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

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

Vitoria-Gasteiz, a 27 de julio de 2005.- La Diputada de Urbanismo y Medio Ambiente, MARTA ALAÑA ALONSO.

Normativa aplicable:

Nueva redacción del párrafo "Aparcamientos" de la ficha de la zona SUR-2

Aparcamientos: El número máximo de viviendas resultantes de la rehabilitación vendrá dado a razón de 1 vivienda por cada 75 m² rehabilitados. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento construido en planta baja o semisótano en el interior del edificio por cada 100 m² útiles o fracción de superficie útil de vivienda, cumpliendo las dimensiones mínimas de V.P.O.

Nueva redacción del apartado B.2 de la ficha de la zona SUR-2

B.2 Además, en los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa, las intervenciones de rehabilitación (incluidas las de modificación y ampliación) destinadas al uso residencial, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán acogerse a la normativa específica de rehabilitación, las edificaciones tradicionales que están construidas con mampostería, sillaría, 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 75 m² rehabilitados. Se preverá como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². Útiles o fracción.

- De optarse por la rehabilitación del edificio principal obteniendo mediante dicha intervención un número de viviendas mayor al existente, junto con el proyecto de urbanización y edificación se presentará una propuesta de derribo de aquellos edificios auxiliares de pequeñas dimensiones que se hallen anexos al principal. No obstante a lo anterior, se podrá optar por mantener esas edificaciones auxiliares, siempre que en el proyecto conjunto de la actuación se contemple la adaptación, armonización e integración de las mismas al diseño y acabados del edificio considerado como principal.

- En las parcelas que además de la rehabilitación de viviendas en el edificio principal, sean posibles intervenciones constructivas de nueva planta, será necesaria la demolición de los edificios auxiliares, independientemente de su tamaño.

- 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% 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.