



LKS INGENIERÍA, S.COOP.



3ª modificación puntual del
Plan Parcial
A.E. 13. Garaia (Arrasate)
Zatikako Planaren
3. aldaketa puntuala

Promotor • Sustatzailea

Jesús Mª Arizmendiarieta

Fase • Fasea

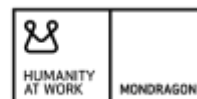
aprobación definitiva • behin betiko onarpena

Fecha • Data

29 de julio de 2021ko uztailaren 29a

Equipo redactor • Talde egilea

Luis Anduaga, arquitecto



Índice • aurkibidea

1.	MEMORIA.....	1
1.1.	ANTECEDENTES	1
1.2.	SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	1
1.3.	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL	1
1.4.	ALCANCE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL	2
1.5.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL	2
2.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	5
3.	NORMAS URBANÍSTICAS	5
3.1.	NORMATIVA VIGENTE: ARTÍCULOS 22, 26 y 27	5
3.2.	NORMATIVA MODIFICADA: ARTÍCULOS 22, 26 Y 27	11
4.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	19
5.	PLANOS	19
ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO DE LA 3^a MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL A.E.13 GARAIA.....		20

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

Jesús M^a Arizmendiarieta, promotor de la presente modificación puntual, pidió licencia para instalar un pequeño invernadero dentro de su parcela privada (RBD 5) donde poder desarrollar su afición a cultivar bonsáis.

La normativa de desarrollo actual del Plan Parcial de Garaia, no contempla la posibilidad de que en las parcelas de uso Residencial de Bajo Desarrollo (RBD) se puedan instalar pequeños invernaderos urbanos, por lo que la licencia le fue denegada.

Analizada la situación, encontrándonos con un Plan Parcial que en su momento no contempló esta posibilidad, y viendo, como explicaremos más adelante, que este mismo problema lo tienen en este momento las parcelas residenciales rurales (RR), se promueve esta Modificación puntual del Plan Parcial del AE.13 GARAIA, con el objeto de responder a este déficit detectado.

1.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate (PGOU) fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal sesión celebrada el 22 de marzo de 2016 (BOG 31-5-2016). Entre los distintos ámbitos que ordena el reseñado documento, se encuentra el A.E. 13 - GARAIA, clasificado como suelo urbanizable y con calificación global de actividad económica. El antecedente en la ordenación pormenorizada del ámbito, se encuentra en primer lugar en el Plan Parcial del AE 18 - Garaia aprobado con carácter definitivo en junio de 2003. Posteriormente, se tramitó y aprobó una modificación puntual del Plan Parcial, documento de planeamiento pormenorizado que obtuvo el refrendo definitivo mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 23 de julio de 2013, previsiones que como ordenación incorporada hizo suyas el PGOU de 2016.

El 5 de marzo de 2019 fue aprobada definitivamente (BOG 12-13-2019) una segunda modificación puntual del plan parcial del ámbito A.E. 13. Garaia. Con esta modificación, la parcela ER "Residencial colectiva", pasó a tener un uso "Residencial de edificación abierta".

1.3. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

Tal y como ha quedado señalado en los antecedentes, la normativa de desarrollo actual del Plan Parcial de Garaia no contempla la posibilidad de que en las parcelas de uso Residencial de Bajo Desarrollo (RBD) se puedan instalar pequeños invernaderos urbanos.

Por otra parte, si ponemos el foco de atención en las parcelas de uso Residencial Rural (RR) de este Plan Parcial, tampoco en ellas podrían instalarse este tipo de invernaderos, dado que el Plan Parcial no contempla esta posibilidad, y aunque el PGOU de Arrasate (art.68) lo permite en parcelas con uso principal residencial de edificación rural en suelo urbano, el hecho de encontrarnos en un suelo urbanizable, lo inviabiliza.

Parece clara por una parte la conveniencia de permitir la instalación de estos pequeños invernaderos urbanos en las parcelas residenciales rurales (RR) del Plan Parcial de Garaia.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que cuando se desarrolló el ámbito de Garaia, la diferencia principal entre las parcelas de uso RR y las RBD era que las primeras se correspondían con edificios que se consolidaban y las segundas eran de nueva planta, y esto hacía sospechar que las características, estética, y composición arquitectónica de estas últimas, sería muy distinta a las parcelas residenciales rurales preexistentes. Sin embargo, una vez edificadas las parcelas RBD, podemos decir, que no hay una diferencia sustancial entre ambas tipologías. Es por eso que la posibilidad de instalar pequeños invernaderos urbanos debería de preverse para ambas tipologías, sin que esto suponga ninguna distorsión del conjunto.

En resumen, el objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial es **prever la posibilidad de que en las parcelas RR y RBD pueda autorizarse la instalación de pequeños invernaderos**, de manera que las parcelas RR puedan contar con una instalación que en un momento dado puede complementar perfectamente la edificación y forma de vida rural, y de manera que en las parcelas RBD puedan llevarse a cabo iniciativas como la del promotor del presente documento, que desea instalar un pequeño invernadero para cultivar bonsáis.

1.4. ALCANCE DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente modificación puntual solo afecta a tres artículos del Documento C Normas urbanísticas de desarrollo del Plan Parcial vigente, concretamente los artículos 22, 26 y 27. El resto de documentos del Plan Parcial no se modifican.

1.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL

- **Innecesariedad de sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica**

El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, puntualiza que, en algunos casos, por estimarse de manera manifiesta que el plan no puede implicar efectos significativos sobre el medio ambiente (caso por ejemplo, de modificaciones que atienden a plazos, coeficientes de ponderación o elementos puntuales de construcción o edificación), puede resultar innecesario someterlo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

La presente modificación puntual, entraría dentro de los supuestos en los que no puede implicar efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que se estima innecesario someterla al procedimiento de evaluación estratégica.

- **Servidumbres aeronáuticas**

El término municipal de Arrasate está afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria². Se encuentra situado en el límite noreste de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves de dicho aeropuerto y las superficies limitadoras generadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, se encuentran aproximadamente a partir de la 1.346.

La presente modificación puntual no afecta a la edificación y podemos afirmar que la instalación de pequeños invernaderos en las parcelas de uso RR y RBD de Garaia, cuya altura máxima será de 3 m, no tendrá incidencia alguna en las servidumbres aeronáuticas.

- **Suficiencia de los recursos hídricos y de las infraestructuras de saneamiento**

La concurrencia de las legislaciones hidráulica y urbanística hace que cualquier planeamiento urbanístico tiene que justificar la suficiencia de los recursos hídricos y de las infraestructuras de saneamiento. En el caso presente no se modifican los parámetros de cálculo para ambos aspectos.

- **Impacto en función del género**

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece la necesidad de evaluar el impacto potencial de cualquier norma o acto administrativo en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad (art. 19.1) y que el proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que evalúe el citado impacto (art. 22). La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Si bien partimos de que el presente documento tiene carácter de norma, el impacto de las actuaciones previstas en materia de género es inexistente ya que el único objeto del mismo es permitir la posibilidad de instalar pequeños invernaderos urbanos dentro de las parcelas privadas.

Por otro lado, la presente Modificación puntual del Plan Parcial de Garaia se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

- **Impacto en la normalización del euskera**

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la presente modificación puntual del Plan Parcial de Garaia deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas del presente modificación puntual de Plan Parcial y remitirán al

órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

El equipo redactor del presente Plan Especial considera que dicho documento no produce ningún impacto lingüístico.

- **Participación ciudadana**

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, pero incluye algunas indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse "según las características del municipio", el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las "características del documento", teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance territorial del presente documento.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Anexo a la Memoria) de carácter no técnico de la modificación puntual del Plan Parcial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y trascendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos ni ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

2. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La presente modificación puntual del Plan Parcial del AE 13 Garaia, no modifica ninguna determinación del documento B Directrices de organización y gestión de la ejecución del Plan Parcial vigente.

3. HIRIGINTZA-ARAUAK

AE 13 Garaia Zatikako Planaren aldaketa honek indarreko hirigintza-arauetako 22., 26. eta 27. artikuluei bakarrik eragiten die.

Hiru artikuluko horien testu osoa jasoko dugu ondoren. Lehenik, indarrean dagoen araudiaren literalasunean, eta, ondoren, aldatutako araudiaren arabera (kasu honetan, **gorriz** adieraziz proposatutako aldaketak, errazago identifikatu ahal izateko).

3.1. INDARREKO ARAUDIA: 22., 26. eta 27. ARTIKULUAK

- **22. artikulua. Eraikuntzako espazio libre pribatuen tratamendua**

Jabetza partikularreko espazio libreak nahitaez mantenduko dira apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan, eta baldintza horiek eskatzen duten urbanizazioa izango dute (zoldadura, lorezaintza, euri uren bilketa, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

- **26. artikulua. Landa eremuko Bizitegi (LB) erabilerako partzeleki dagozkien arau partikularrak**

DESKRIBAPENA:

Plangintza honen aurretik dauden bizitegitarako eraikinak dira, plangintzak mantendu egingo dituenak bateragarriak direlako. Izaera landatarreko eraikinak dira, eta eraikuntza-profil honi erantzuten diote: $S + B + 1 + TA$.

ERABILERA-BALDINTZAK:

Erabilera nagusia: Bizitegitarako.

3 NORMAS URBANÍSTICAS

La presente modificación del Plan Parcial del AE 13 Garaia, afecta únicamente los artículos 22, 26 y 27 de las normas urbanísticas vigentes.

Recogemos a continuación la redacción íntegra de estos tres artículos, primeramente, en la literalidad de la normativa vigente, y posteriormente según la normativa modificada (en este caso señalando en **rojo** las modificaciones propuestas, para una más fácil identificación de las mismas).

3.1. NORMATIVA VIGENTE: ARTÍCULOS 22, 26 y 27

- **Artículo 22. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación**

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

- **Artículo 26. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial Rural (RR)**

DESCRIPCIÓN:

Son aquellas edificaciones residenciales preexistentes al presente planeamiento el cual las preserva por ser compatibles con el mismo. Se trata de edificaciones de carácter tradicionalmente rural que responden al siguiente perfil edificatorio: $S + B + 1 + BC$.

CONDICIONES DE USO:

Uso principal: Residencial.

Erabilera baimenduak:

- *Eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarriak ezartzea baimentzen da, hala nola ibilgailuentzako sarbideak, aparkalekua, gas likidotuen biltegiak, lorategiak eta baratzeak, jolas eta egoteko espazioak eta antzekoak.*

- *Sotoan eta erdisotoan garaje, biltegi eta trasteleku erabilerak bakarrik garatu ahal izango dira. Horiek eraikin osagarrietan ere garatu ahal izango dira.*

- *Eraikin horietako beheko solairuan, etxebizitza-erabilera nagusiaz gain, erabilera hauek ere ezarri ahal izango dira:*

1. *Bakarka edo familian egiten diren eskulangintzako tailerrek eratutako ekonomia-jarduerak, eragozpenak sortzen ez dituztenak. Horretarako, muga batzuk ezarri dira eta jardueran ezingo dira erabili 3 Kw baino potentzia handiagoko makinak edo motorrak eta guztira instalatutako potentziak ezin du izan 6 Kw baino handiagoa.*

2. *Merkataritzako jarduera txikiak, kaltegarriak ez direnak.*

3. *Ostalaritza-jarduerak. Horiek beheko solairuan nahiz eraikinaren beste zati batzuetan garatu ahal izango dira, baldin eta titularraren egoitza eraikin berean mantentzen bada.*

Beheko solairuan sotorik edo erdisotorik ez dagoenean, solairu horiei esleitutako erabilera osagarria garatu ahal izango da.

Eraikin osagarrietan lehendik dauden baserrietako abeltzaintza- eta nekazaritza-erabilerak baimendu egingo dira, intentsiboak ez badira; azienda larriko 5 buru eta azienda xeheko buru eta hegaztien horien baliokidea hartuko dira erreferentziatzat.

Ekipamendu-erabilera onartutako erabileratzat jo ahal izango da berariaz adierazten den eraikinetan.

- *Titularraren etxebizitzan kokatutako bulego edo estudio profesionalak, etxebizitzaren azaleraren % 50 baino gehiago okupatu gabe eta 35 m²-ko gehieneko azalarekin. Irisgarritasunari, ebakuazioari eta suteen aurkako babesari buruz indarrean dauden baldintzak bete beharko dira.*

Usos permitidos o autorizados:

- *En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.*

- *En el sótano y en el semisótano se podrán desarrollar, exclusivamente los usos de garaje, almacén, trastero. Estos también podrán ser desarrollados en las edificaciones auxiliares.*

- *En planta baja de estas edificaciones además del uso principal de vivienda podrán implantarse los siguientes usos:*

1. *Actividades económicas constituidas por talleres artesanales de carácter individual o familiar que no sean generadores de molestias; para lo cual, se establecen unos límites de ejercicio según los cuales la actividad utilizará máquinas o motores de potencia no superior a 3 Kw. cada uno y con una potencia total instalada no superior a 6 Kw.*

2. *Actividades de comercio de pequeño tamaño de carácter inocuo.*

3. *Actividades hosteleras. Estas podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación, siempre con la condición de que la residencia del titular se mantenga en la misma edificación.*

Cuando no exista sótano o semisótano en planta baja podrán desarrollarse el uso auxiliar asignado a estas plantas.

En las edificaciones auxiliares se permitirán sin carácter intensivo usos ganaderos y agrícolas de los caseríos existentes; entendiéndose como referencia 5 cabezas de ganado mayor y su equivalente en cabezas de ganado menor y aves.

El uso de equipamiento podrá considerarse como uso admitido en aquellos edificios en los que expresamente se indique.

- *Despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m². Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.*

- Abeltzaintza-erabilera lehendik dauden baserrietako beheko solairuan edo erdisotoan.

Erabilera debekatuak: arestian aipatu ez diren guztiak.

AZALERA, OKUPAZIO ETA ERAIKIGARRITASUNEN OINARRIZKO PARAMETROAK:

Bizitegi-partzelak finkatu egingo dira egungo eraikinekin. Eraikin horietan hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, barnekoak zein kanpokoak.

Lehendik dauden garapenen eraikigarritasunak finkatu egin dira, dokumentu honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta.

Gaur egungo eraikinak aldatu nahi izanez gero, proiektatzen diren eraikin berriak ezingo dira izan egungoak baino bolumen handiagokoak eta, gainera, gehieneko etxebizitza-kopurua errespetatu beharko da.

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	OCUPACIÓN actual m ²	OCUPACIÓN máxima en caso de sustitución m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (t)
RR 1	5.184	362	600	600
RR 2	5.891	277	400	400
RR 3	3.646	120	350	350
RR 4	6.777	541	1.131	1.131
TOTAL	21.498	1.300	2.481	2.481

Eraikigarritasun bera garatu ahal izango da sestra ganean eta, gainera, partzelaren % 60ko gehieneko aprobetxamendua sestraplean, partzelak aurretik aprobetxamendu hori ez bazuen ere.

PARTZELAZIOA:

Gutxieneko partzela-azalera: 2.000 m².

ORDEZTEKO ORDENANTZA:

Eraikinaren altuera eta profila:

- Hegalerako gehieneko altuera 7,5 metrotan finkatu da.

- Eraikinaren gehieneko profila honako hau izango da: S+B+1+TA.

Lurraren berezko maldak lur-erazketa handiagorik egin beharrik gabe erdisotoa sortzea saihestezina egiten duen eraikinetan erdisotoa agertzeko aukera onartzen da.

Kasu horietan, erdisotoak sestra azpiko solairua

- El uso ganadero en la planta baja o semisótano de los caseríos existentes.

Usos prohibidos: todos los no relacionados anteriormente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD:

Las parcelas residenciales se consolidan con las edificaciones actuales. Se podrán realizar en dichas edificaciones obras de mejora tanto interior como exterior.

Se consolidan las edificabilidades de los desarrollos existentes, medidos de acuerdo a los criterios establecidos en el presente documento.

Caso de pretender la sustitución de las actuales edificaciones las nuevas que se proyecten no podrán resultar como un volumen superior al de las actuales, debiendo respetar, así como mismo, como el máximo el número de viviendas actual.

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	OCUPACIÓN actual m ²	OCUPACIÓN máxima en caso de sustitución m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (t)
RR 1	5.184	362	600	600
RR 2	5.891	277	400	400
RR 3	3.646	120	350	350
RR 4	6.777	541	1.131	1.131
TOTAL	21.498	1.300	2.481	2.481

Podrá desarrollarse la misma edificabilidad sobre rasante y además un aprovechamiento bajo rasante máximo del 60% de la parcela, aún cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

PARCELACIÓN:

Superficie de parcela mínima: 2.000 m².

ORDENANZA DE SUSTITUCIÓN:

Altura y perfil de edificación:

- La altura máxima al alero se fija en 7,5 metros.

- El perfil máximo de la edificación será S+B+1+BC.

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmonte de mayor envergadura. En

ordeztuko du eta eraikuntza-profilean integratuko da, eta profila ES+1+TA izango da.

Lerrokadurak eta atzerapenak:

Eraikuntzatik partzelen lerrokadura edo mugetarako gutxieneko atzerapena 4,00 m izango da.

GI-2620 errepidearen ertzeko eraikuntzatik, 18,00 m-ko tartea utzi behar da gutxienez.

Hegalak eta atzeraemanguneak:

Hegal irekiak eta itxiak onartzen dira fatxadetan, eta 0,80 m-ko gehieneko irtengunearekin.

Antolamendu librea izango dute, baina ezarritako atzerapenak errespetatu beharko dituzte.

Estalkiak:

Estalkiaren gehieneko malda % 35koa izango da.

- **27. artikulua. Dentsitate Txikiko Bizitegi (DTB) erabilerako partzele dagozkien Arau Partikularrak**

DESKRIBAPENA:

Dentsitate txikiko eraikinak hartu behar dituzten partzelak dira, familia bakarreko edo bi bizitzako eraikin isolatuak edo aldamenetik atxikiak. Nolanahi ere, eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete beren partzela independentean.

ERABILERA-BALDINTZAK:

Erabilera nagusia:

- Bizitegitarakoa.

Erabilera baimenduak:

Eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarriak ezartzea baimentzen da, hala nola ibilgailuentzako sarbideak, aparkalekua, gas likidotuen biltegiak, lorategiak eta baratzeak, jolasteko eta egoteko espazioak eta antzekoak.

- Garajearen erabilera osagarria eraikin nagusiko beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan garatu

estos casos el referido semisótano sustituirá a la planta bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio, pasando a ser el perfil SS+1+BC.

Alineaciones y retiros:

El retiro mínimo de la edificación a cualquier alineación o lindero parcelario: será de 4,00 m.

El retiro mínimo de la edificación a borde de la calzada GI-2620 es de 18,00 m.

Vuelos y retranqueos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 0,80 m.

Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Cubiertas:

Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%.

- **Artículo 27. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial de baja densidad (RBD)**

DESCRIPCIÓN:

Se trata de parcelas destinadas a acoger edificaciones de baja densidad, configuradas como edificaciones unifamiliares o bifamiliares aisladas o adosadas lateralmente, que en cualquier caso podrán disponer de espacios no edificados anejos en su propia parcela independiente.

CONDICIONES DE USO:

Uso predominante:

- Residencial.

Usos permitidos o autorizados:

- En los espacios no edificados se autorizará la implantación de usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines y huertas, pequeños invernaderos urbanos, espacios de juego y estancia y otros similares.

- El uso auxiliar de garaje se podrá desarrollar en planta baja de la edificación principal, en el sótano

ahal izango da.

- Soto eta erdisotoetan, garaje erabileraz gain, biltegi-erabilera, trasteleku-erabilera edo jardueraren instalazio osagarriak ezarri ahal izango dira.

- Beheko solairuan, lehenengoan eta estalki azpian, halakorik izanez gero, etxebizitza-erabilera garatuko da.

- Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-esparruetan, oro har, honako hauek izango dira erabilera baliokideak: - Titularraren etxebizitzan kokatutako bulego edo estudio profesionalak, haren azaleraren % 50 baino gehiago okupatu gabe eta 35 m²-ko gehieneko azalerarekin. Irisgarritasunari, ebakuazioari eta suteen aurkako babesari buruz indarrean dauden baldintzak bete beharko dira.

- Eraikin nagusiarekin zerikusirik ez duten sestra gaineko espazio eraiki gabeetan eraikuntza osagarriak ezartzea baimentzen da, alboetatik itxi gabeak, partzelaren izaera pribatiboko jolas- edo kirol-erabileretarakoak -frontoiak eta antzeko instalazioak-, eta ezarritako garaiera- eta atzerapen-baldintzak errespetatzen dituztenak.

Eraikin horiek albotik ixten badira eta sestra gainean antolatzen badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira.

Erabilera debekatuak:

- Arestian aipatu ez diren guztiak.

AZALERA, OKUPAZIO ETA ERAIKIGARRITASUNEKO OINARRIZKO PARAMETROAK:

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	OCUPACIÓN máxima m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
RBD 1	1.300	250	250	1
RBD 2	1.315	250	250	1
RBD 3	2.086	250	250	1
RBD 4	2.050	250	250	1
RBD 5	4.185	500	500	2
TOTAL	10.936	1.500	1.500	6

Eraikigarritasun konputagarria beheko solairuko eta goiko solairuetako azalera eraikiek osatuko dute (sotoen azalera ez da zenbatzen).

Partzelazioa aldatzen den kasuetan, esku hartzeko esparruaren barruan kasu bakoitzean aldaketa hori bideratzen duen espedienteak dagokion

y en el semisótano.

- En los sótanos y semisótanos, además del uso de garaje podrá establecerse uso de almacén, trastero o instalaciones auxiliares de la actividad.

- En planta baja, primera y bajo cubierta, en su caso, se desarrollará el uso de vivienda.

- Los usos asimilados de un modo genérico en este tipo de ámbitos residenciales de edificación de baja densidad serán: los despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m². Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.

- Se autoriza la implantación de construcciones auxiliares, no cerradas lateralmente, en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, y destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela, -frontones y otras instalaciones similares- que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela.

Usos prohibidos:

- Todos los no relacionados anteriormente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD:

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	OCUPACIÓN máxima m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
RBD 1	1.300	250	250	1
RBD 2	1.315	250	250	1
RBD 3	2.086	250	250	1
RBD 4	2.050	250	250	1
RBD 5	4.185	500	500	2
TOTAL	10.936	1.500	1.500	6

La edificabilidad computable estará formada por las superficies edificadas en planta baja y plantas altas (la superficie de sótanos no computa).

En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación en cada caso dentro de su ámbito de intervención -

eraikigarritasuna esleituko die ondoriozko lurzati berriei. Hori dela eta, lurzati berriei esleitutako eraikigarritasunen batura esku-hartzeak eragindako jatorrizko lurzati multzoan Plan Partzialak baimendutakoaren berdina izango da.

FORMA- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK:

Gehieneko eraikuntza-profila: S+B+1+TA

Lurraren berezko maldak lur-erauzketa handiagorik egin beharrik gabe erdisotoa sortzea saihestezina egiten duen eraikinetan erdisotoa agertzeko aukera onartzen da. Kasu horietan, erdisotoak sestra azpiko solairua ordeztuko du eta eraikuntza-profilean integratuko da, eta profila ES+1+TA izango da.

Gehieneko altuera: Hegalerako gehieneko altuera 7,5 metroan finkatu da.

Hegalak eta atzeraemanguneak:

Hegal irekiak eta itxiak onartzen dira fatxadetan, 0,80 m-ko gehieneko irtengunearekin. Antolamendu librea izango dute, baina atzerapenak errespetatuz.

Estalkiak:

Estalkiaren gehieneko malda %35ekoa izango da. Eraikinen estalkiak bi, hiru edo lau isurialdekoak izan daitezke. Isurki triangeluarraren gailurra edo bizkarra izango da altuena, luzetarako lerrokadurekiko paraleloa etxebizitza atxikien kasuan, eta paraleloa edo perpendikularra familia bakarreko edo bi bizitzako etxe isolatuen kasuan.

ERAIKUNTZA- ETA PARTZELAZIO-BALDINTZA ESPEZIFIKOAK:

Gehieneko lerrokadurak eta sestrak:

PO.04 Lerrokadurak eta sestrak planoan jasotakoak.

Eraikuntzatik partzelen lerrokadura edo mugetarako gutxieneko atzerapena 4 m izango da.

Partzelazioa:

Gutxieneko azalera: 900 m²

Bidera ematen duen gutxieneko aurrealdea: 12 m

asignará a las nuevas parcelas resultantes, la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las edificabilidades asignadas a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el Plan Parcial en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención.

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN:

Perfil edificatorio máximo: S+B+1+BC

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmonte de mayor envergadura. En estos casos el referido semisótano sustituirá a la planta bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio, pasando a ser el perfil SS+1+BC.

Altura máxima: La altura máxima al alero se fija en 7,5 m.

Vuelos y retranqueos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 0,80 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Cubiertas:

Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%. Las cubiertas de las edificaciones podrán ser a dos, tres ó cuatro aguas, siendo el gallur o limatesa más alta del encuentro de faldones, de forma paralela a las alineaciones longitudinales en el caso de viviendas adosadas, y paralela o perpendicular en el caso de las aisladas uni-bifamiliares.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN:

Alineaciones máximas y rasantes:

Las que se recogen en el plano PO.04 Alineaciones y rasantes.

El retiro mínimo de la edificación a cualquier alineación o lindero parcelario será de 4 m.

Parcelación:

Superficie mínima: 900 m²

Frente mínimo a vial: 12 m

Itxiturak:

Nahitaez egin beharko dira itxiturak partzelaren mugetan.

Partzelak modu pribatuan itxi eta lorategi bihurtuko dira. Itxituretan ez da inoiz 2,00 m-ko altuera gaindituko. Azalera opakua ezin izango du 0,30 m-tik gorako altuera gainditu, espaloitik neurtuta, erregistro-kutxetarako tarteetan izan ezik.

Itxituraren gainerakoa landare-heskaian, metalezko itxituren edo zurezko itxituren bidez konponduko da, metro karratuko % 50etik gorako iragazkortasun-koefizientearekin.

APARKALEKUEN ZUZKIDURA:

RBD1: 2 plaza

RBD2: 2 plaza

RBD3: 2 plaza

RBD4: 2 plaza

RBD5: 4 plaza

RBD1 PARTZELARAKO SARBIDEA:

Urbanizazio Proiektuan zehaztuko da RBD1 partzelarako sarbidearen behin betiko trazadura. Erabilera eta jabari publikoko toki-sistemako lurzoruak direnez (sarbidea eta haren inguruko lursailak), egiten den edozein egokitzapenek ez du haien izaera aldatuko, eta ez du inolako eragin garrantzitsurik izango sobera betetzen diren estandarretan.

3.2. ALDATUTAKO ARAUDIA: 22., 26. ETA 27. ARTIKULUAK

- **22. artikulua. Eraikuntzako espazio libre pribatuen tratamendua**

Jabetza partikularreko espazio libreak nahitaez mantenduko dira apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan, eta baldintza horiek eskatzen duten urbanizazioa izango dute (zolatadura, lorezaintza, euri uren bilketa, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

Cerramientos:

Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de la parcela.

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En los cierres en ningún caso se sobrepasará la altura de 2,00 m. La superficie opaca no podrá sobrepasar una altura superior a 0,30 m., medida desde la acera, excepto los tramos destinados a cajas de registro. El resto del cerramiento se resolverá mediante setos vegetales, cierres metálicos o de madera con un coeficiente de permeabilidad luminosa superior al 50% por metro cuadrado.

DOTACIÓN DE PLAZAS APARCAMIENTO:

RBD1: 2 plazas

RBD2: 2 plazas

RBD3: 2 plazas

RBD4: 2 plazas

RBD 5: 4 plazas

ACCESO DE ENTRADA A LA PARCELA RBD1:

Será en el Proyecto de Urbanización donde se defina el trazado definitivo del acceso a la parcela RBD1. Al tratarse de suelos (el acceso y los terrenos colindantes al mismo) pertenecientes al sistema local de uso y dominio público cualquier ajuste que se realice no alterará el carácter de los mismos, ni tampoco tendrá ninguna incidencia relevante sobre los estándares que se cumplen de manera sobrada.

3.2. NORMATIVA MODIFICADA: ARTÍCULOS 22, 26 Y 27

- **Artículo 22. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación**

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Garapen txikiko bizitegi-erabilerako partzeletako eraikuntzarik gabeko espazio pribatuetan, hiri-berotegi txikiak ezartzea baimenduko da, Arrasateko HAPOn 68. artikuluan ezarritako baldintzetan.

- **26. artikulua. Landa eremuko Bizitegi (LB) erabilerako partzelei dagozkien arau partikularrak**

DESKRIBAPENA:

Plangintza honen aurretik dauden bizitegitarako eraikinak dira, plangintzak mantendu egingo dituenak bateragarriak direlako. Izaera landatarreko eraikinak dira, eta eraikuntza-profil honi erantzuten diote: S + B + 1 + TA.

ERABILERA-BALDINTZAK:

Erabilera nagusia: Bizitegitarako.

Erabilera baimenduak:

- Eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarriak ezartzea baimentzen da, hala nola ibilgailuentzako sarbideak, aparkalekua, gas likidotuen biltegiak, lorategiak eta baratzeak, **hiri-berotegi txikiak**, jolasteko eta egoteko espazioak eta antzeko beste batzuk.

- Sotoan eta erdisotoan garaje, biltegi eta trasteleku erabilerak bakarrik garatu ahal izango dira. Horiek eraikin osagarrietan ere garatu ahal izango dira.

- Eraikin horietako beheko solairuan, etxebizitza-erabilera nagusiaz gain, erabilera hauek ere ezarri ahal izango dira:

1. Bakarka edo familian egiten diren eskulangintzako tailerrek eratutako ekonomia-jarduerak, eragozpenak sortzen ez dituztenak. Horretarako, muga batzuk ezarri dira eta jardueran ezingo dira erabili 3 Kw baino potentzia handiagoko makinak edo motorrak eta guztira instalatutako potentziak ezin du izan 6 Kw baino handiagoa.

2. Merkataritzako jarduera txikiak, kaltegarriak ez direnak.

3. Ostalaritza-jarduerak. Horiek beheko solairuan nahiz eraikinaren beste zati batzuetan garatu ahal izango dira, baldin eta titularraren egoitza eraikin

En los espacios privados libres de edificación de las parcelas de uso residencial de bajo desarrollo y residencial rural, se permitirá la implantación de pequeños invernaderos urbanos, en las condiciones establecidas en el artículo 68 del PGOU de Arrasate.

- **Artículo 26. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial Rural (RR)**

DESCRIPCIÓN:

Son aquellas edificaciones residenciales preexistentes al presente planeamiento el cual las preserva por ser compatibles con el mismo. Se trata de edificaciones de carácter tradicionalmente rural que responden al siguiente perfil edificatorio: S + B+ 1 + BC.

CONDICIONES DE USO:

Uso principal: Residencial.

Usos permitidos o autorizados:

- En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines y huertas, **pequeños invernaderos urbanos**, espacios de juego y estancia y otros similares.

- En el sótano y en el semisótano se podrán desarrollar, exclusivamente los usos de garaje, almacén, trastero. Estos también podrán ser desarrollados en las edificaciones auxiliares.

- En planta baja de estas edificaciones además del uso principal de vivienda podrán implantarse los siguientes usos:

1. Actividades económicas constituidas por talleres artesanales de carácter individual o familiar que no sean generadores de molestias; para lo cual, se establecen unos límites de ejercicio según los cuales la actividad utilizará máquinas o motores de potencia no superior a 3 Kw. cada uno y con una potencia total instalada no superior a 6 Kw.

2. Actividades de comercio de pequeño tamaño de carácter inocuo.

3. Actividades hosteleras. Estas podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación, siempre con la condición de

berean mantentzen bada.

Beheko solairuan sotorik edo erdisotorik ez dagoenean, solairu horiei esleitutako erabilera osagarria garatu ahal izango da.

Eraikin osagarrietan lehendik dauden baserrietako abeltzaintza- eta nekazaritza-erabilerak baimendu egingo dira, intentsiboak ez badira;azienda larriko 5 buru eta azienda xeheko buru eta hegaztien horien baliokidea hartuko dira erreferentziatzat.

Ekipamendu-erabilera onartutako erabileratzat jo ahal izango da berariaz adierazten den eraikinetan.

- Titularraren etxebizitzan kokatutako bulego edo estudio profesionalak, etxebizitzaren azaleraren % 50 baino gehiago okupatu gabe eta 35 m²-ko gehieneko azalerarekin. Irigarritasunari, ebakuazioari eta suteen aurkako babesari buruz indarrean dauden baldintzak bete beharko dira.

- Abeltzaintza-erabilera lehendik dauden baserrietako beheko solairuan edo erdisotoan.

Erabilera debekatuak: arestian aipatu ez diren guztiak.

AZALERA, OKUPAZIO ETA ERAIKIGARRITASUNEN OINARRIZKO PARAMETROAK:

Bizitegi-partzelak finkatu egingo dira egungo eraikinekin. Eraikin horietan hobekuntza-lanak egin ahal izango dira, barnekoak zein kanpokoak.

Lehendik dauden garapenen eraikigarritasunak finkatu egin dira, dokumentu honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta.

Gaur egungo eraikinak aldatu nahi izanez gero, proiektatzen diren eraikin berriak ezingo dira izan egungoak baino bolumen handiagoak eta, gainera, gehieneko etxebizitza-kopurua errespetatu beharko da.

que la residencia del titular se mantenga en la misma edificación.

Cuando no exista sótano o semisótano en planta baja podrán desarrollarse el uso auxiliar asignado a estas plantas.

En las edificaciones auxiliares se permitirán sin carácter intensivo usos ganaderos y agrícolas de los caseríos existentes; entendiéndose como referencia 5 cabezas de ganado mayor y su equivalente en cabezas de ganado menor y aves.

El uso de equipamiento podrá considerarse como uso admitido en aquellos edificios en los que expresamente se indique.

- Despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m². Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.

- El uso ganadero en la planta baja o semisótano de los caseríos existentes.

Usos prohibidos: todos los no relacionados anteriormente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD:

Las parcelas residenciales se consolidan con las edificaciones actuales. Se podrán realizar en dichas edificaciones obras de mejora tanto interior como exterior.

Se consolidan las edificabilidades de los desarrollos existentes, medidos de acuerdo a los criterios establecidos en el presente documento.

Caso de pretender la sustitución de las actuales edificaciones las nuevas que se proyecten no podrán resultar como un volumen superior al de las actuales, debiendo respetar, así como mismo, como el máximo el número de viviendas actual.

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	Ocupación actual m ²	Ocupación máxima en caso de sustitución m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (%)
RR 1	5.184	362	600	600
RR 2	5.891	277	400	400
RR 3	3.646	120	350	350
RR 4	6.777	541	1.131	1.131
TOTAL	21.498	1.300	2.481	2.481

Eraikigarritasun bera garatu ahal izango da sestra ganean eta, gainera, partzelaren % 60ko gehieneko aprobetxamendua sestrapean, partzelak aurretik aprobetxamendu hori ez bazuen ere.

PARTZELAZIOA:

Gutxieneko partzela-azalera: 2.000 m².

ORDEZTEKO ORDENANTZA:

Eraikinaren altuera eta profila:

- Hegalerako gehieneko altuera 7,5 metrotan finkatu da.

- Eraikinaren gehieneko profila honako hau izango da: S+B+1+TA.

Lurraren berezko maldak lur-erazketa handiagorik egin beharrik gabe erdisotoa sortzea saihestezina egiten duen eraikinetan erdisotoa agertzeko aukera onartzen da. Kasu horietan, erdisotoak sestra azpiko solairua ordeztuko du eta eraikuntza-profilean integratuko da, eta profila ES+1+TA izango da.

Lerrokadurak eta atzerapenak:

Eraikuntzatik partzelen lerrokadura edo mugetarako gutxieneko atzerapena 4,00 m izango da.

GI-2620 errepidearen ertzeko eraikuntzatik, 18,00 m-ko tartea utzi behar da gutxienez.

Hegalak eta atzeraemanguneak:

Hegal irekiak eta itxiak onartzen dira fatxadetan, eta 0,80 m-ko gehieneko irtengunearekin.

Antolamendu librea izango dute, baina ezarritako atzerapenak errespetatu beharko dituzte.

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	Ocupación actual m ²	Ocupación máxima en caso de sustitución m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (%)
RR 1	5.184	362	600	600
RR 2	5.891	277	400	400
RR 3	3.646	120	350	350
RR 4	6.777	541	1.131	1.131
TOTAL	21.498	1.300	2.481	2.481

Podrá desarrollarse la misma edificabilidad sobre rasante y además un aprovechamiento bajo rasante máximo del 60% de la parcela, aun cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

PARCELACIÓN:

Superficie de parcela mínima: 2.000 m².

ORDENANZA DE SUSTITUCIÓN:

Altura y perfil de edificación:

- La altura máxima al alero se fija en 7,5 metros.

- El perfil máximo de la edificación será S+B+1+BC.

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmonte de mayor envergadura. En estos casos el referido semisótano sustituirá a la planta bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio, pasando a ser el perfil SS+1+BC.

Alineaciones y retiros:

El retiro mínimo de la edificación a cualquier alineación o lindero parcelario: será de 4,00 m.

El retiro mínimo de la edificación a borde de la calzada GI-2620 es de 18,00 m.

Vuelos y retranqueos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 0,80 m.

Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Estalkiak:

Estalkiaren gehieneko malda % 35koa izango da.

- **27. artikulua. Dentsitate Txikiko Bizitegi (DTB) erabilerako partzelei dagozkien Arau Partikularrak**

DESKRIBAPENA:

Dentsitate txikiko eraikinak hartu behar dituzten partzelak dira, familia bakarreko edo bi bizitzako eraikin isolatuak edo aldamenetik atxikiak. Nolanahi ere, eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete beren partzela independentean.

ERABILERA-BALDINTZAK:

Erabilera nagusia:

- Biztegitarakoa.

Erabilera baimenduak:

- Eraiki gabeko espazioetan etxebizitzaren erabilera osagarriak ezartzea baimentzen da, hala nola ibilgailuentzako sarbideak, aparkalekua, gas likidotuen biltegiak, lorategiak eta baratzeak,, **hiri-berotegi txikiak**, jolasteko eta egoteko espazioak eta antzeko beste batzuk.

- Garajearen erabilera osagarria eraikin nagusiko beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan garatu ahal izango da.

- Soto eta erdisotoetan, garaje erabileraz gain, biltegi-erabilera, trasteleku-erabilera edo jardueraren instalazio osagarriak ezarri ahal izango dira.

- Beheko solairuan, lehenengoan eta estalki azpian, halakorik izanez gero, etxebizitza-erabilera garatuko da.

- Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-esparruetan, oro har, honako hauek izango dira erabilera baliokideak: - Titularraren etxebizitzan kokatutako bulego edo estudio profesionalak, haren azaleraren % 50 baino gehiago okupatu gabe eta 35 m²-ko gehieneko azalerarekin. Irigarritasunari, ebakuazioari eta suteen aurkako babesari buruz

Cubiertas:

Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%.

- **Artículo 27. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial de baja densidad (RBD)**

DESCRIPCIÓN:

Se trata de parcelas destinadas a acoger edificaciones de baja densidad, configuradas como edificaciones unifamiliares o bifamiliares aisladas o adosadas lateralmente, que en cualquier caso podrán disponer de espacios no edificados anejos en su propia parcela independiente.

CONDICIONES DE USO:

Uso predominante:

- Residencial.

Usos permitidos o autorizados:

- En los espacios no edificados se autorizará la implantación de usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines y huertas, **pequeños invernaderos urbanos**, espacios de juego y estancia y otros similares.

- El uso auxiliar de garaje se podrá desarrollar en planta baja de la edificación principal, en el sótano y en el semisótano.

- En los sótanos y semisótanos, además del uso de garaje podrá establecerse uso de almacén, trastero o instalaciones auxiliares de la actividad.

- En planta baja, primera y bajo cubierta, en su caso, se desarrollará el uso de vivienda.

- Los usos asimilados de un modo genérico en este tipo de ámbitos residenciales de edificación de baja densidad serán: los despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m². Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra

indarrean dauden baldintzak bete beharko dira.

- Eraikin nagusiarekin zerikusirik ez duten sestra gaineko espazio eraiki gabeetan eraikuntza osagarriak ezartzea baimentzen da, alboetatik itxi gabeak, partzelaren izaera pribatiboko jolas- edo kirol-erabileretarakoak -frontoiak eta antzeko instalazioak-, eta ezarritako garaiera- eta atzerapen-baldintzak errespetatzen dituztenak.

Eraikin horiek albotik ixten badira eta sestra gainean antolatzen badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatu beharko dira.

Erabilera debekatuak:

- Arestian aipatu ez diren guztiak.

AZALERA, OKUPAZIO ETA ERAIKIGARRITASUNEKO OINARRIZKO PARAMETROAK:

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	OCUPACION máxima m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
RBD 1	1.300	250	250	1
RBD 2	1.315	250	250	1
RBD 3	2.086	250	250	1
RBD 4	2.050	250	250	1
RBD 5	4.185	500	500	2
TOTAL	10.936	1.500	1.500	6

Eraikigarritasun konputagarria beheko solairuko eta goiko solairuetako azalera eraikiek osatuko dute (sotoen azalera ez da zenbatzen).

Partzelazioa aldatzen den kasuetan, esku hartzeko esparruaren barruan kasu bakoitzean aldaketa hori bideratzen duen espedienteak dagokion eraikigarritasuna esleituko die ondoriozko lurzati berriei. Hori dela eta, lurzati berriei esleitutako eraikigarritasunen batura esku-hartzeak eragindako jatorrizko lurzatiaren multzoan Plan Partzialak baimendutakoaren berdina izango da.

FORMA- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK:

Gehieneko eraikuntza-profila: S+B+1+TA

Lurraren berezko maldak lur-erazketa handiagorik egin beharrik gabe erdisotoa sortzea saihestezina egiten duen eraikinetan erdisotoa agertzeko aukera onartzen da. Kasu horietan, erdisotoak sestra

incendios.

- Se autoriza la implantación de construcciones auxiliares, no cerradas lateralmente, en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, y destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela, -frontones y otras instalaciones similares- que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela.

Usos prohibidos:

- Todos los no relacionados anteriormente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD:

PARCELAS	SUPERFICIE m ²	OCUPACION máxima m ²	EDIFICABILIDAD máxima m ² (t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
RBD 1	1.300	250	250	1
RBD 2	1.315	250	250	1
RBD 3	2.086	250	250	1
RBD 4	2.050	250	250	1
RBD 5	4.185	500	500	2
TOTAL	10.936	1.500	1.500	6

La edificabilidad computable estará formada por las superficies edificadas en planta baja y plantas altas (la superficie de sótanos no computa).

En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación en cada caso dentro de su ámbito de intervención – asignará a las nuevas parcelas resultantes, la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las edificabilidades asignadas a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el Plan Parcial en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención.

CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN:

Perfil edificatorio máximo: S+B+1+BC

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmonte de mayor envergadura. En

azpiko solairua ordeztuko du eta eraikuntza-profilean integratuko da, eta profila ES+1+TA izango da.

Gehieneko altuera: Hegalerako gehieneko altuera 7,5 metrotan finkatu da.

Hegalak eta atzeraemanguneak:

Hegal irekiak eta itxiak onartzen dira fatxadetan, 0,80 m-ko gehieneko irtengunearekin. Antolamendu librea izango dute, baina atzerapenak errespetatuz.

Estalkiak:

Estalkiaren gehieneko malda %35ekoa izango da. Eraikinen estalkiak bi, hiru edo lau isurialdekoak izan daitezke. Isurki triangeluarraren gailurra edo bizkarra izango da altuena, luzetarako lerrokadurekiko paraleloa etxebizitza atxikien kasuan, eta paraleloa edo perpendikularra familia bakarreko edo bi bizitzako etxe isolatuen kasuan.

ERAIKUNTZA- ETA PARTZELAZIO-BALDINTZA ESPEZIFIKOAK:

Gehieneko lerrokadurak eta sestrak:

PO.04 Lerrokadurak eta sestrak planoan jasotakoak.

Eraikuntzatik partzelen lerrokadura edo mugetarako gutxieneko atzerapena 4 m izango da.

Partzelazioa:

Gutxieneko azalera: 900 m²

Bidera ematen duen gutxieneko aurrealdea: 12 m

Itxiturak

Nahitaez egin beharko dira itxiturak partzelaren mugetan.

Partzelak modu pribatuan itxi eta lorategi bihurtuko dira. Itxituretan ez da inoiz 2,00 m-ko altuera gaindituko. Azalera opakua ezin izango du 0,30 m-tik gorako altuera gainditu, espaloitik neurtuta, erregistro-kutxetarako tarteetan izan ezik.

Itxituraren gainerakoa landare-heskaian, metalezko itxituren edo zurezko itxituren bidez konponduko da, metro karratuko % 50etik gorako

estos casos el referido semisótano sustituirá a la planta bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio, pasando a ser el perfil SS+1+BC.

Altura máxima: La altura máxima al alero se fija en 7,5 m.

Vuelos y retranqueos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 0,80 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Cubiertas:

Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%. Las cubiertas de las edificaciones podrán ser a dos, tres ó cuatro aguas, siendo el gallur o limatesa más alta del encuentro de faldones, de forma paralela a las alineaciones longitudinales en el caso de viviendas adosadas, y paralela o perpendicular en el caso de las aisladas uni-bifamiliares.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN:

Alineaciones máximas y rasantes:

Las que se recogen en el plano PO.04 Alineaciones y rasantes.

El retiro mínimo de la edificación a cualquier alineación o lindero parcelario será de 4 m.

Parcelación:

Superficie mínima: 900 m²

Frente mínimo a vial: 12 m

Cerramientos

Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de la parcela.

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En los cierres en ningún caso se sobrepasará la altura de 2,00 m. La superficie opaca no podrá sobrepasar una altura superior a 0,30 m., medida desde la acera, excepto los tramos destinados a cajas de registro. El resto del cerramiento se resolverá mediante setos vegetales, cierres metálicos o de madera con un coeficiente de permeabilidad luminosa superior al 50% por metro

argizko iragazkortasun-koefizientearekin.

cuadrado.

APARKALEKUEN ZUZKIDURA:

DOTACIÓN DE PLAZAS APARCAMIENTO:

RBD1: 2 plaza

RBD1: 2 plazas

RBD2: 2 plaza

RBD2: 2 plazas

RBD3: 2 plaza

RBD3: 2 plazas

RBD4: 2 plaza

RBD4: 2 plazas

RBD5: 4 plaza

RBD 5: 4 plazas

RBD1 PARTZELARAKO SARBIDEA:

ACCESO DE ENTRADA A LA PARCELA RBD1:

Urbanizazio Proiektuan zehaztuko da RBD1 partzelarako sarbidearen behin betiko trazadura. Erabilera eta jabari publikoko toki-sistemako lurzorua direnez (sarbidea eta haren inguruko lursailak), egiten den edozein egokitzapenek ez du haien izaera aldatuko, eta ez du inolako eragin garrantzitsurik izango sobera betetzen diren estandarretan.

Será en el Proyecto de Urbanización donde se defina el trazado definitivo del acceso a la parcela RBD1. Al tratarse de suelos (el acceso y los terrenos colindantes al mismo) pertenecientes al sistema local de uso y dominio público cualquier ajuste que se realice no alterará el carácter de los mismos, ni tampoco tendrá ninguna incidencia relevante sobre los estándares que se cumplen de manera sobrada.

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La presente modificación puntual del Plan Parcial de Garaia no modifica ninguna determinación del documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera del Plan Parcial vigente.

5. PLANOS

La presente modificación puntual del Plan Parcial de Garaia no modifica ningún plano Plan Parcial vigente.

ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO DE LA 3^a MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL A.E.13 GARAIA

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

1. **Ámbito y objeto de la Modificación del PEOU**

La presente Modificación puntual del Plan Parcial, afecta exclusivamente a las parcelas de uso Residencial Rural (RR) y Residencial de Bajo Desarrollo (RBD) del A.E 13 Garaia.

Tiene como único objetivo permitir la instalación de pequeños invernaderos urbanos en la parcela libre de edificación de las parcelas de uso RR y RBD.

2. **Alcance de las modificaciones**

Las modificaciones introducidas por el presente documento afectan a los artículos 22, 26 y 27 de las normas urbanísticas vigentes.

julio 2021 uztaila

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga
Arquitecto

