

TITULO VIII.- NORMAS URBANISTICAS SUELO URBANO

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 Alava, 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:
 - 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, Ezkerekotxa, Gauna, Gazeo, Guereñu, Jauregui, Langarika y Trokoniz.

USO DOMINANTE: Residencial.

EJECUCION: 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 URBANIZACION: 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 Alava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

Cuando 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 LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION 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 1y 2, en planta baja y 5, ó compartido con almacén.

- **Uso residencial:**

a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1y 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 $0,05 \text{ Kw/m}^2$:
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.- 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) PARAMETROS URBANISTICOS 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: m^2 . construidos / m^2 . 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 hagan 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.

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 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 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.- 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 % 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% 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 % 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, 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 linde 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 Alava.

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

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

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) PARAMETROS URBANISTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACION, EXCLUIDA LA REEDIFICACION, 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.

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% 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) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

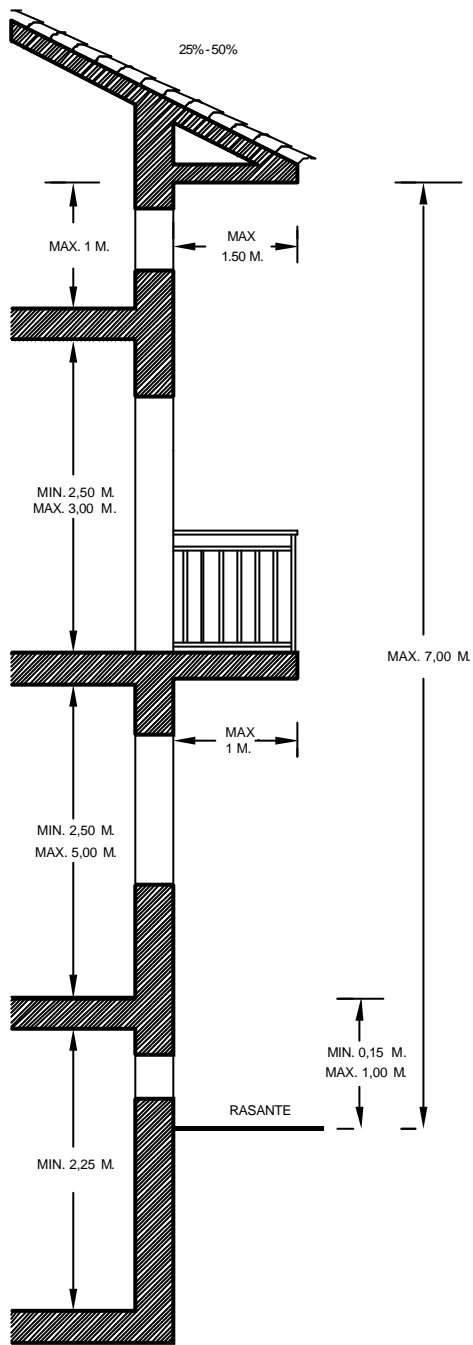
Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IX, concerniente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico Arqueológico.

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) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

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.



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

FICHAS DE UNIDADES: IRURAZ – 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.

EJECUCION: 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 URBANIZACION: 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 Alava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

Cuando 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 LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION 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) PARAMETROS URBANISTICOS 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: m^2 . construidos / m^2 . 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 m^2 ., 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 hagan desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Se establece una edificabilidad mínima fija de 150 m^2 . 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 testeros: 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.

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.- 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 % 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% 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 % 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, 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 linde 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.

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 Alava.

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) PARAMETROS URBANISTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACION, EXCLUIDA LA REEDIFICACION, 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.

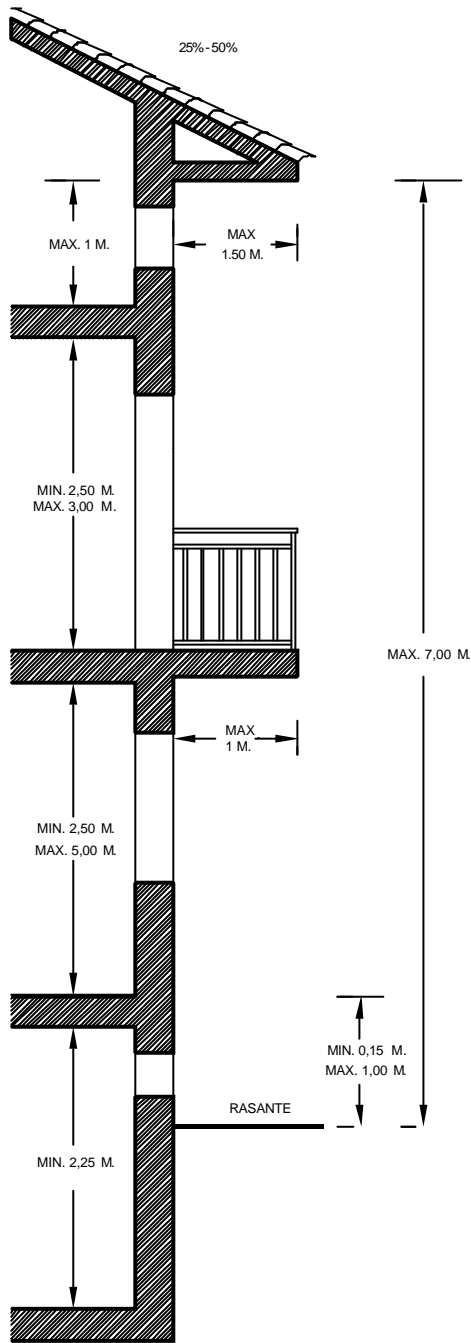
B.3.- Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como equipamiento comunitario.

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) PARAMETROS URBANISTICOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION.

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



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

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 URBANIZACION: 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 LOCALIZACION DE LOS MISMOS:

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

PARAMETROS URBANISTICOS 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 parcelación 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, de sesenta (60) centímetros de altura máxima, 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 linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la 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 Alava, en caso de que estuviera afectado.

FICHAS DE UNIDADES: IRURAZ – GAUNA.

SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO

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).

URBANIZACION: 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 PUBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACION.

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 Alava.

En los Caminos Rurales regirá la Norma Foral 6/1995 para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava (Acuerdo adoptado por la Excma. Diputación Foral de Alava, 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 PUBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACION.

Queda prohibido, en el ámbito de cualquier carretera de la Red Foral de Alava, 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 Alava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

URBANIZACION: 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 Alava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

TITULO IX.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 204. - Suelo Urbanizable.

Se establece, para todo el área de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, una **Zona de protección de los cursos y masas de agua**, que tendrá el carácter de sistema de espacios libres-zona verde y queda definido por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según se indica y acota en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias.

Zonas Residenciales

- Zona SAUR-1 de Acilu.
- Zona SAUR-1 de Alaiza.
- Zona SAUR-1 de Arrieta.
- Zona SAUR-1 de Erenchun.
- Zona SAUR-2 de Erenchun.
- Zona SAUR-1 de Gauna.
- Zona SAUR-1 de Guereñu.
- Zona SAUR-1 de Langarika.
- Zona SAUR-1 de Trokoniz.

La siguiente tabla comparativa permite comprobar que los valores de aprovechamiento lucrativo, correspondientes a cada sector urbanizable del municipio resultan similares:

NÚCLEO DE POBLACION		SUPERFICIE APROX. S.A.U.R.	NUMERO DE VIVIENDAS	REPERCUSIÓN POR VIVIENDA
Acilu	S.A.U.R.-1	15.470 M ² .	10	1.547 M ² ./Viv.
Alaiza	S.A.U.R.-1	13.407 M ² .	10	1.340,7 M ² ./Viv.
Arrieta	S.A.U.R.-1	12.678 M ² .	10	1.267,80 M ² ./Viv.
Erenchun	S.A.U.R.-1	18.000 M ² .	12	1.500 M ² ./Viv.
	S.A.U.R.-2	15.315 M ² .	10	1.531,50 M ² ./Viv.
Gauna	S.A.U.R.-1	18.097 M ² .	16	1.131,06 M ² ./Viv.
Guereñu	S.A.U.R.-1	18.390 M ² .	10	1.839 M ² ./Viv.
Langarika	S.A.U.R.-1	11.000 M ² .	8	1.375 M ² ./Viv.
Trokoniz	S.A.U.R.-1	34.550 M ² .	20	1.727,50 M ² ./Viv.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - ACILU

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al este de la localidad de Acilu.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 15.470 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 10 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración de los elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAIZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - ALAIZA

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al oeste de la localidad de Alaiza.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

No podrá iniciarse el trámite de redacción del Plan Parcial hasta que queden resueltos los problemas de abastecimiento de agua de la localidad.

La aprobación y ejecución de dicho Plan Parcial quedan, por tanto, supeditadas a un informe favorable del Departamento de Aguas de la Diputación Foral de Alava, con respecto a la disponibilidad de las fuentes y caudales de las infraestructuras básicas para el crecimiento previsto.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 13.407 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 10 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

Línea de edificación respecto a margen de arroyo: 15 m.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAIZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - ARRIETA

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al sur de la localidad de Arrieta.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 12.678 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 10 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAIZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - ERENCHUN

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al sur de la localidad de Erenchun.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 18.000 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 12 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

Línea de edificación respecto a margen de río: 15 m.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAIZ-GAUNA.

S.A.U.R. 2 - ERENCHUN

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al norte de la localidad de Erenchun.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente. 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 Alava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 15.315 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 10 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad. Los nuevos accesos directos desde la carretera local A-3112, deberán solicitarse al Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Alava.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo de Arridundiz y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc... (antiguos edificios del ferrocarril).
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Cierres de parcela respecto a la carretera local A-3112:

Red local: con 500 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a 13,5 m. del eje de la carretera.

Línea de edificación respecto a la carretera local A-3112:

Red local: con 500 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a 25 m. del eje de la carretera.

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 Alava.

Línea de edificación respecto a margen de arroyo Arrundiz: 15 m.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - GAUNA

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al este de la localidad de Gauna.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 18.097 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,25 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 16 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad. Los nuevos

accesos directos desde la carretera vecinal A-4135, deberán solicitarse al Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Alava.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Cierres de parcela respecto a la carretera vecinal A-4135:

Red vecinal: a 8,5 m. de eje de carretera.

Línea de edificación respecto a la carretera vecinal A-4135:

Red vecinal: a 25 m. de eje de carretera.

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 Alava.

Línea de edificación respecto a margen de río: 15 m.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - GUEREÑU

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al este de la localidad de Guereñu.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente. 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 Alava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 18.390 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 10 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad. Los nuevos accesos directos desde la carretera local A-3110, deberán solicitarse al Departamento de la Diputación Foral de Alava.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración de los elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Cierres de parcela respecto a la carretera local A-3110:

Red local: con 500 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a 8,5 m. del eje de carretera.

Línea de edificación respecto a la carretera local A-3110:

Red local: con 500 veh/día < IMD < 2.000 veh/día: a 25 m. del eje de carretera.

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 Alava.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAIZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - LANGARIKA

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al norte de la localidad de Langarika.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 11.000 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 8 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

Línea de edificación respecto a margen de río: 15 m.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

FICHAS DE UNIDADES – IRURAIZ - GAUNA.

S.A.U.R. 1 - TROKONIZ

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbanizable, de uso Residencial, definida en la Documentación Gráfica, al norte de la localidad de Trokoniz.

USO DOMINANTE: Residencial, unifamiliar aislado o pareado.

EJECUCION: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación ó Reparcelación y Proyecto de Edificación.

Para adquirir el derecho a urbanizar el Plan Parcial del sector deberá ser aprobado por la Corporación Municipal antes de los cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

INICIATIVA: Privada.

CARGAS DE URBANIZACION: Las establecidas en la legislación vigente.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 34.550 m².

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m² (Referido a la superficie del sector).

Número máximo de viviendas: 20 viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

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

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m.

Trazado viario: Se diseñará con el visto bueno de la Corporación Municipal y obligatoriamente quedará integrado al resto de trama viaria de la localidad.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación, para viviendas aisladas o grupo de adosadas, se establece en 3 metros, medidos desde la línea de fachada. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos ó cualquier tipo de construcción ó instalación. Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse.

Distancia de la línea de edificación al margen del río: 15 m.

El Plan Parcial incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación y restauración del cauce del arroyo y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.

En concreto, en la zona de la parcela original (situada al norte, junto al arroyo de Cerio) no incluida en el sector de Suelo Urbanizable, se realizará una plantación de arbolado autóctono, que sirva de defensa visual y protección de la ribera del mencionado arroyo.

- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...), y evitando la ejecución de dos **viviendas iguales** o semejantes en parcelas cercanas o próximas.
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...
- En la medida de lo posible, las construcciones se alinearán a los viales, dejando libre la parte posterior de la parcela, consiguiendo una mejor trama urbana de las calles previstas.

Otros parámetros: A definir por el Plan Parcial correspondiente.

TITULO X.- PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO HISTORICO ARQUITECTONICO Y ARQUEOLOGICO.

Se cumplirá lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de acuerdo a los trabajos que se vayan a efectuar sobre los Bienes Inventariados y Calificados.

Se deberá notificar al Departamento Oficial correspondiente, con la suficiente antelación, la posible modificación o restauración, para recibir su oportuna autorización, quedando prohibida la destrucción de cualquiera de sus Bienes.

El grado de Protección alcanzado por los Inmuebles Catalogados, regirá las actuaciones permitidas, en concordancia con el Decreto 189/1990, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Artículo 205. - Patrimonio Histórico Arquitectónico.

1.- Relación de Bienes de Interés Cultural.

Se adjunta la Relación de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural correspondientes al Patrimonio arquitectónico del Municipio de Iruiaiz-Gauna en la que se recogen en primer lugar, los elementos que gozan en este momento de protección legal, por su condición de Bienes declarados Monumentos Calificados, o por encontrarse incluidos en la relación de elementos vinculados al Conjunto Monumental del Camino de Santiago .

En segundo lugar, se recogen los Bienes que el Departamento de Cultura considera de alto interés y susceptibles de protección legal a corto -medio plazo, a través de los mecanismos establecidos por la ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, es decir mediante declaración como bien cultural calificado o bien cultural inventariado.

2.- Medidas de Protección.

La Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco dispone en sus artículos 12 y 28 que los instrumentos de planeamiento urbanístico deben ajustarse a las prescripciones establecidas por el Departamento de Cultura para los bienes culturales calificados y que han de contar con el informe favorable del mismo Departamento.

Art.28.1: "Los bienes inmuebles calificados deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección y a los instrumentos de planeamiento urbanístico que deberán ajustarse a aquél y que, en todo caso, deberán contar con el informe favorable del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco, en las condiciones que reglamentariamente se determinen".

Sin perjuicio de lo indicado en el Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, en estos Bienes se permitirán las siguientes intervenciones:

a) BIENES CULTURALES CALIFICADOS E INVENTARIADOS.

En el término municipal de Iruraiz-Gauna se localizan la **Iglesia de San Martín de Gaceo**, declarada Bien Cultural Calificado mediante el Decreto 274/1995, de 23 de mayo, (BOPV nº 122 del 28 de junio), y la **Iglesia de la Asunción de Alaiza** declarada Bien Cultural Calificado por Decreto 273/1995 de 23 de mayo (BOPV nº 121 de 27 de junio). Estos dos elementos se incluyen asimismo en la relación de elementos vinculados al Conjunto Monumental del Camino de Santiago, declarado Bien Cultural mediante Decreto de 25 de enero de 2000 (BOPV nº 29 de 11 de febrero). Dentro de la citada relación de elementos afectos al Camino de Santiago se recogen asimismo otros dos elementos ubicados en este municipio: **la Iglesia de San Román de Ezkerekotxa y el puente de Ezkerekotxa.**

En los Decretos mediante los cuales se realiza la declaración como Bien Cultural Calificado de la Iglesia de san Martín de Gaceo y la Iglesia de la Asunción de Alaiza se establece la delimitación para estos bienes y se aprueba el Régimen de protección de aplicación para cada uno de ellos (Anexos 1 y 2). El régimen de protección de dichos elementos como Conjuntos Monumentales afectos al Camino de Santiago, es de aplicación subsidiaria según lo establecido en el artículo 12 del referido régimen de protección.

El Decreto por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental al Camino de Santiago, incorpora un régimen de protección para el camino y los elementos afectos a él, dentro del cual se incluyen el puente de Ezkerekotxa y la iglesia de San Román de Ezkerekotxa.

Las intervenciones permitidas en este tipo de bienes son:

a.1.- Trazado viario como soporte del Camino:

Para el caso de caminos, asfaltados o no, en suelo rústico y urbanizable no programado y que resulten soporte del itinerario del Camino de Santiago, se definen dos límites de protección:

- Zona de Servidumbre.
- Zona de Afección.

Se define como zona de servidumbre una franja de terreno paralela a cada lado del camino en una anchura de 3 m. medidos desde el borde de la explanación en que se asiente el camino.

Se define como zona de afección del Camino de Santiago una franja de terreno paralela a los bordes del camino y delimitada por el límite de la zona de servidumbre y una línea situada a 30 m. del borde de la explanación en que se asiente el camino.

En el espacio ocupado por el Camino a su paso por los trazados viarios en suelo rústico o urbanizable no programado que no sean considerados carreteras, queda prohibido el tráfico de cualquier vehículo a motor, excepto en aquellos tramos en que a la entrada en vigor

del presente régimen de protección, sirvan como vial de acceso único a alguna finca o caserío.

Para la zona de servidumbre serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- a) Quedan prohibidas las talas y matarrasas. Asimismo, se prohíbe la plantación de cualquier especie leñosa.
- b) Actividades no constructivas:
 - Quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras.
 - Quedan prohibidos los movimientos de tierra salvo los devenidos de implantación de infraestructuras autorizadas por el epígrafe siguiente.
- c) Actividades constructivas:
 - Podrán autorizarse la ejecución de infraestructuras y conducciones de servicios, para lo que habrá de solicitarse permiso al Departamento de Cultura de la Diputación correspondiente, acompañado de proyecto completo en el que se contemple el impacto causado y las medidas a tomar para la sustitución del Camino en las debidas condiciones.
 - Quedan prohibidas todas las demás.

Para la zona de afección serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- a) Actividades no constructivas:
 - Se prohíbe la explotación minera, la extracción de materiales pétreos y las canteras.
 - Se prohíbe la corta a hecho.
 - Podrán autorizarse aquellas que impliquen movimiento de tierras, roturación, aprovechamiento maderero y de leña etc... siempre que cuenten con permiso expreso del Departamento de Cultura de la Diputación Foral correspondiente.
- b) Actividades constructivas:
 - Podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, para lo que se solicitará permiso expreso al Departamento de Cultura de la Diputación Foral correspondiente.

Cuando el Camino discorra por suelo urbano a lo largo de una calle deberá entenderse que aquél resulta ser en la totalidad de ancho de ésta, y será imposible eliminar dicha calle por una modificación del trazado viario.

a.2.- Inmuebles (Iglesia de San Román de Ezkerekotza):

- Protección media, Categoría B:

Posibilitará la conservación del inmueble y asegurará su funcionalidad, respetando sus elementos tipológicos formales y estructurales por medio de las siguientes actuaciones:

- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico por medio de:
 - La restauración de sus fachadas externas e internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no alteren la unidad de la composición.
 - La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de cotas sus forjados, siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.
- b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.
- c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revista interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higienico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente indicado.

a.3.- Puentes (Puente de Ezkerekotza):

- Protección Básica:

Se permiten actuaciones de restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento del estado original de las partes alteradas a través de:

- La restauración de fachadas, permitiéndose en ellas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
- La reconstrucción filológica de las partes derruidas o demolidas.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición ó cotas de los siguientes elementos: perfil, arcos, tajamares y pilares.
- La actuación en tableros, de cara a la optimización y adecuación al tráfico que se soporta la vía, por medio de un ensanchamiento volado.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra reciente que no revista interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales del puente o de su entorno.

b) BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA C.A.P.V.

Para los inmuebles propuestos para su protección legal, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, se permiten las intervenciones de restauración científica y restauración conservadora, tal y como se definen en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 308/2000 y, además, la introducción de las instalaciones tecnológicas higiénico-sanitarias necesarias.

c) BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

Para los bienes propuestos para su Protección Municipal se permitirán las obras que respeten su volumetría, imagen exterior, distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma, según el mencionado Decreto 308/2000.

- 3.- Además de las intervenciones señaladas en el punto anterior, podrá efectuarse en los edificios anteriores cualquier otra intervención constructiva de Modificación, siempre y cuando sea informada favorablemente por el órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico.
- 4.- La ruina de los inmuebles incluidos en el Catálogo, se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3º de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 206. - Patrimonio Arqueológico.

- 1.- **ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.** (Se recomienda la aplicación del artículo 45.5 de la Ley 7/90)

Existe, dentro del término municipal de Iruraiz - Gauna, una zona o yacimiento arqueológico al que en breve plazo se abrirá expediente de inclusión en el Registro de Bienes Culturales Calificados o en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Esta es la zona arqueológica de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, señalada con el número 9 en los planos mencionados.

Por ello, se recogerá en el documento de Normas Subsidiarias, dentro de su Catálogo de Patrimonio Cultural, como una Zona Arqueológica a Inventariar o Calificar. Se le aplicará, de forma cautelar, el Régimen de Protección que establece la Ley 7/1990 en el artículo 45.5. La delimitación propuesta para esta zona sería la del área intramuros del edificio parroquial más 15 metros alrededor del mismo, desde sus bordes más exteriores.

2.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO (RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 1997 DEL VICECONSEJERO DE CULTURA, JUVENTUD Y DEPORTES. BOPV Nº 128 DE 7 DE JULIO DE 1997).

Se conocen hoy dentro del término municipal de Iruraiz - Gauna un total de 26 zonas, solares o edificaciones en los que se presume la existencia de restos arqueológicos y que han sido objeto de protección legal mediante su declaración como Zonas de Presunción Arqueológica por Resolución de 26 de mayo de 1997 (BOPV nº 128 de 7 de julio de 1997).

Para su correcta inclusión en el Catálogo de Patrimonio Cultural de las Normas Subsidiarias, tanto de la relación de Zonas de Presunción como de la delimitación de cada una de ellas, adjuntamos en el Anexo 3 copia de la citada Resolución en la que se hace constar la delimitación de las mismas de acuerdo a las claves alfabéticas que junto a cada elemento figuran. Igualmente se adjuntan los planos que recogen todo el Patrimonio Arqueológico de Iruraiz Gauna, conocido hasta la fecha, facilitando la ubicación y delimitación de las Zonas de Presunción asociadas a la clave E.

Dadas las especiales características y dada la propia naturaleza del patrimonio arqueológico, la Ley 7/1990 se vió en la necesidad de otorgar asimismo protección a zonas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos, pero sobre las cuales, debido a que no consta de forma fehaciente su verdadera magnitud ni sus características, al no haberse procedido todavía a su estudio arqueológico, no se puede proceder a la incoación de expediente de declaración monumental. Dichas zonas serán las determinadas por su correspondiente declaración, formalizada mediante resolución de la Viceconsejería de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco, una vez tramitado cada expediente según lo dispuesto en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica.

Por ello, el artículo 49 de la mencionada Ley y el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, desarrollo reglamentario de la citada Ley del Patrimonio Cultural en cuanto al establecimiento del régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica se refiere, obligan a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en dichas zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto puede tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico como paso pertinente para la concesión de la autorización previa a la licencia de obras.

Además, las áreas afectadas por las declaraciones de presunción arqueológica, habrán de incorporarse a los catálogos de conservación o mejora monumental previstos en la normativa urbanística constitutivos del planeamiento municipal.

Artículo 207. -Modificación del Catálogo.

El catálogo de patrimonio se modificará:

- a) Mediante la modificación de las presentes Normas.

b) Automáticamente cuando:

- Algún inmueble sea declarado Bien Cultural Calificado, en cuyo caso se integrará en el grupo de los bienes señalados en el Artículo 208.
- Algún nuevo yacimiento arqueológico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arqueológico.
- Algún edificio o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arquitectónico, y en su caso, en el de parajes de interés cultural.
- Algún nuevo espacio quede protegido por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Legislación vigente de ordenación del territorio, integral o sectorial, en cuyo caso se integrará en el grupo de espacios de especial valor natural y paisajístico.
- Cuando algún Bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

Artículo 208. -Catálogo.

1.- PATRIMONIO HISTORICO – ARQUITECTONICO.

1.1.- Bienes Inmuebles Declarados o Incoados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Monumentos declarados o incoados Arquitectónicos (BOPV 27-06-1995).

DENOMINACION	BARRIO
3. Iglesia de la Asunción	Alaiza
13. Iglesia de San Martín de Tours	Gazeo

Elementos de Conjuntos Monumentales declarados o incoados (BOPV 11-02-2000).

Camino de Santiago.

DENOMINACION	BARRIO
3. Iglesia de la Asunción	Alaiza
11. Iglesia de San Román	Ezkerekotxa
34. Puente	Ezkerekotxa
13. Iglesia de San Martín de Tours	Gazeo

1.2.-Bienes Inmuebles Propuestos para Declarar como Monumentos/ Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

DENOMINACIÓN	BARRIO
1. Iglesia de San Juan Bautista	Acilu
26. Molino de Acilu	Acilu
5. Iglesia de Santa Magdalena	Arrieta
7. Iglesia San Andrés	Erenchun
16. Iglesia San Esteban	Gauna
17. Palacio de Salvatierra – Gauna	Gauna
18. Ermita de San Vitor	Gauna
19. Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora	Guereñu
6. Casona nº 12	Langarika
22. Iglesia de la Concepción de Nuestra Señora	Langarika
28. Molino de Langarika	Langarika
44. Cruz de Hierro	Langarika
12. Iglesia de San Vicente Mártir	Trokoniz
14. Casa Palacio nº 11 (Casa de los González de Troconiz)	Trokoniz

1.3.-Bienes Inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal.

DENOMINACIÓN	BARRIO
2. Ermita de Nuestra Señora de Gipuzuri o de Santa Isabel	Acilu
37. Casa Consistorial (nº 4)	Acilu
4. Caserío nº 12	Alaiza
46. Fuente Vieja – Abrevadero – Lavadero	Alaiza
57. Cementerio de Alaiza	Alaiza
32. Molino de Arrieta	Arrieta
42. Fuente Vieja	Arrieta
43. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Arrieta
8. Ermita de la Asunción de Nuestra Señora	Erenchun
9. Casa – Sala del Concejo	Erenchun

10. Casa c/ Elizalde, 7	Erenchun
23. Estación Ferrocarril Anglo-Vasco-Navarro	Erenchun
24. Muelle de mercancías Ferrocarril Anglo-Vasco-Navarro	Erenchun
36. Casa c/ Arridundiz, 9	Erenchun
52. Molino de Arriba	Erenchun
53. Fuente – Abrevadero	Erenchun
54. Fuente Elizalde	Erenchun
50. Fuente Vieja	Gauna
51. Cruz de Termino / Crucero	Gauna
15. Casa Gazeo nº 2	Gazeo
38. Caserío nº 11	Gazeo
58. Casa c/ Mayor 8	Gazeo
20. Ermita de Santa Ana	Guereñu
21. Casona nº 22 (Casa de Ordoñana Luzuriaga)	Guereñu
39. Caserío nº 16	Guereñu
47. Fuente – Abrevadero de la Plaza	Guereñu
48. Fuente Vieja – Lavadero	Guereñu
49. Juego de Bolos	Guereñu
Central de Transformación Eléctrica	Jauregi
45. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Langarika
25. Estación de Ferrocarril Anglo-Vasco-Navarro	Trokoniz
33. Molino de Trokoniz	Trokoniz
40. Caserío nº 27	Trokoniz
41. Caserío nº 12	Trokoniz
55. Juego de Bolos	Trokoniz
56. Casa Cural y Casa del Maestro	Trokoniz

2.- PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

2.1.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO

(Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 128 de 7 de julio de 1997).

- | | |
|----|--|
| 1 | Iglesia de Santa María Magdalena (B) |
| 2 | Iglesia de San Román (B) |
| 3 | Iglesia de San Martín de Tours (B) |
| 4 | Iglesia de la Purísima Concepción (B) |
| 5 | Poblado de Abitona (E) |
| 6 | Poblado de San Quilez (E) |
| 7 | Ermita de Santa Marina (E) |
| 8 | Poblado de Argiluz (E) |
| 10 | Poblado de Aba (E) |
| 11 | Poblado de Luzcando (E) |
| 12 | Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora (B) |

- 13 Templo de Santa Ana (actual cementerio) (B)
- 14 Iglesia de San Juan Bautista (B)
- 15 Poblado y Templo de Santa Isabel de Guipuzuri (E)
- 16 Iglesia de San Esteban (B)
- 17 Palacio de los Condes de Salvatierra (A)
- 18 Poblado de Alborcain y Templo de San Miguel (sin estructuras visibles) (E)
- 19 Templo de San Vitor (B)
20. Palacio de Trokoniz (A)
21. Iglesia de San Vicente Mártir (B)
22. Iglesia de San Martín (sin estructuras visibles) (E)
23. Iglesia de San Andrés (B)
24. Ermita de San Juan (A)
25. Poblado de Abaunza y Templo Ntra. Sra. de la Asunción (E)
26. Asentamiento de Ozabal (E)
27. Llanada 20 (E)

2.2.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO.

- 9 Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (B)

TITULO XI.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

De acuerdo a lo establecido por el art. 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para las Normas Subsidiarias no se exige el programa de Actuación y el estudio económico – financiero; si bien la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1992 manifiesta la necesidad de tal documentación cuando las Normas Subsidiarias prevean adquisiciones de suelo para dotaciones generales y la realización de obras de urbanización, supuesto que no se contempla en las presentes Normas.

A tal efecto y para garantizar la viabilidad de los **Sistemas Generales de Espacios Libres** previstos en las presentes Normas en el entorno de la **Ermita de San Vitor**, el Ayuntamiento de Iruraiz – Gauna deberá incluir dentro de los correspondientes presupuestos municipales anuales las siguientes estimaciones para los conceptos anteriormente mencionados:

Año 2003 _____ 105.000 euros.

Año 2004 _____ 120.000 euros.

Estas partidas presupuestarias se obtendrán del beneficio ligado a los aprovechamientos lucrativos correspondientes al Ayuntamiento en su intervención en los sectores urbanizables.

En Iruraiz-Gauna, febrero de 2003.

**Fmdo.: M^a Carmen Gómez Puente.
ARQUITECTO**

**Fmdo.: Luis Gómez Puente.
ARQUITECTO**