

- Garajeak: Denak.
- Ekipamenduak: Denak, kirolezkoa ezik.
- Zerbitzu publikoak: Denak.
- Zerbitzu bereziak: Denak.

e) Ustiapena.- Aldeko eraikinezko ustiapena, inoiz ere area bakoitzeko azalera osoaren erabilera publikoa murriztu behar ez duena, hurrengo parametroak aplikatzearen bidez aterako da:

1. Gehienezko eraikigarritasuna: m² 1 eraikia sistemari atxikia dagoen azaleraren metro karratu bakoitzeko.
2. Gehienezko okupazioa: sistemari atxikita dagoen azaleraren %90.
3. Gehienezko altuera: hegaleko 16 m.
4. Mugetarako tartea: 3 m. gutxienez sistemari atxikia dagoen lurzatiaren mugetara.
5. Biderako tartea: 1,80 m. gutxienez.
6. Eraikin nagusitik bananduta dauden eraikinak ezta ezarkin laguntzaileak ere ez dira baimenduko, lehenago ezarri diren parametroak bete eginaz, berorren osagarri izan edo atxikita egon behar dutela.

(I-88)

- Garajes: Todos.
- Equipamientos: Todos excepto deportivo.
- Servicios públicos: Todos.
- Servicios especiales: Todos.

e) Aprovechamiento.- El aprovechamiento edificatorio de la zona, que en ningún caso deberá restringir el uso público de la totalidad de la superficie de cada área, se obtendrá por aplicación de los parámetros que siguen:

1. Edificabilidad máxima: 1 m² construido por metro cuadrado de la superficie afecta al sistema.
2. Ocupación máxima: 90% de la superficie afecta al sistema.
3. Altura máxima: 16 m. de alero.
4. Separación de linderos: mínimo 3 m. a los límites de la parcela afecta al sistema.
5. Separación al vial: mínimo 1,80 m.
6. No se permitirán edificaciones ni instalaciones auxiliares separadas del edificio principal, sino que deberán formar parte del mismo o estar adosadas a es, con cumplimiento de los parámetros establecidos con anterioridad.

(I-88)

Iragarki orokorra, 137/1996 zk., abenduaren 17ko.

Urtarrilaren 8ko 1996/5 Hirigintza Sailaren Foru Aginduaren bidez, Garai udal barrutiaren Milikua egoitzazko Sektorearen Zatizko Plana behin betiko onartu zen, Toki Jaurpidezko Oinarrien arautzailea den apirilaren 2ko 1985/7 Legearen 70.2 eta otsailaren 3ko 1983/3 Foru Arauaren 65 artikuluen ondorioetarako agiria izapidetu eta onartu den hirigintzako arautegia arxivatu eta argitaratzeko zuzenketa batzuk ezarri eginaz. Zuzenketa hauek egin izan direnez gero, onartu den arautegia argitaratu egiten da.

Hirigintzako foru diputatuak, Josu Montalbán Goicoechea

GARAI UDAL BARRUTIAREN MILIKUA EGOITZAZKO SEKTOREAREN ZATIZKO PLANAREN HIRIGINTZAZKO ARAUTEGIA

I kapitulua

OROKORTASUNAK ETA KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

1. artikulua.—*Xedea*

Milikua Egoitzazko Zatizko Planaren agintaraudi hauek Egitamuketazko Ordezko Arauetan barruhartzen diren zehaztapenen babespean idazten dira eta, xede bezala, beraien aplikazio esparruaren barruan, bai publikoak zein pribatuak diren lurzati eta eraikinen erabilerari dagozkien arloak eta baita, Egitamuketazko Araudiaren 61 artikuluan xedatzen denarekin adostasunean, lurra- ren hirigintza-jaurpideari dagozkienak ere zehaztasunez arautu eginaz, aipatu Ordezko Arauak osatzea dute helburutzat.

2. artikulua.—*Osagarri ezberdinetako araubidezko balioa*

'Agintaraudi Arautzaileen' agiri honetan barruhartzen diren zehaztapen denak eta baita ezaugarrien kuadroetan eta antolaketazko planuetan barrusartzen direnak ere, araubidezko izaeradunak dira. Arautegi honetan barruhartzen diren zehaztapenak, halaber, sektorearen barruan egin eta hirigintzari, zerbitzuen ezartze edo publikoak zein pribatuak diren eraikinen egiterapenari dagozkienei aplikatu beharko zaizkie.

3. artikulua.—*Zehaztapenen ierarkizazioa*

Irudidun eta idatzitako agirisorten arteko kontrajarpenaren kasuan, Antolaketazko Planu, Araubidezko Agintaraudi, Azalaren Ezaugarrietako Kuadroak eta Aprobetxamendua eta Txostena izan- go dira baliogarri eta aplikagarriak, hurrenkera honetan.

Anuncio general número 137/1996 de 17 de diciembre.

Mediante Orden Foral del Departamento de Urbanismo 5/1996, de 8 de enero, se procedió a la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector residencial Milikua del término municipal de Garai, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1983, de 3 de febrero. Como quiera que dichas correcciones han sido debidamente subsanadas, se procede a publicar la normativa aprobada.

El Diputado Foral de Urbanismo, Josu Montalbán Goicoechea

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR RESIDENCIAL MILIKUA DEL TERMINO MUNICIPAL DE GARAY

Capítulo I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1.—*Objeto*

Las presentes ordenanzas del Plan Parcial Residencial Milikua se redactan al amparo de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento y tienen por objeto complementar aquellas mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las referentes al régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.—*Valor normativo de los distintos componentes*

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de "Ordenanzas Reguladoras", así como la contenida en los cuadros de características y en los planos de ordenación. Las determinaciones contenidas en esta Normativa, deberán aplicarse, asimismo a todas aquellas obras que se realicen en el interior del sector, y que correspondan a la urbanización, implantación de servicios o ejecución de las edificaciones, tanto públicas como privadas.

Artículo 3.—*Jerarquización de las determinaciones*

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Cuadros de Características de Superficies y Aprovechamiento y Memoria, por este orden.

Hirigintza-Argibidezko agirisorta idatzi eta irudidunak ez du araubidezko inolako baliorik eta ezin izango du inoiz Araupidetzan zehaztan denaren aurkako ulerbiderik zuritu.

4. artikulua.—Aldea

'Aldea' terminoa, parekideak edo hirigintzako kalifikazio bera duten arloak seinatzeko erabiltzen da.

5. artikulua.—Lurzati pribatizagarria

Lurzati Pribatizagarria, Jabetza eta Erabilera Publikoa duten Lurzatietatik banatzen duen lerroa da.

7. artikulua.—Lurzatiaren zarraketazko lerrokapena

Lurzati pribatizagarrien zarraketaren kokapena definitzen duen lerroa da.

Lurzati pribatizagarrien zarraketaren lerrokapena tinkoa beza-la ezartzen da P-4 dagozkien lerrokapen eta errasanteetako planuan. Hau dela eta, ezin izango da zarraketaren lerrokapena aldatu, ezta lurzati pribatizagarrien zarraketaren kanpoaldean kokatzen diren gehienezko okupaziozko baldintzen ondoriozkoak diren mugekin.

8. artikulua.—Eraikinaren lerrokapena

Lurzati pribatizagarriaren barrualdean kokatuta, eraikinaren gehienezko estaldura mugatzen duen lerroa da, honen ondorioz azalera eraikigarriaren gehienezko lerrokapenak baldintzatuaz, Ordezko Arauetan eta lurzatiaren topografiako baldintzetan ezartzen diren gehienezko okupaziozko baldintzen ondoriozkoak diren mugekin.

9. artikulua.—Errasantea

Errasantea, publikoa den bide edo guneko orrazea da.

10. artikulua.—Aipamenezko kota

Eraikin baten aipamenezko kota, bere lerrokapenezko puntuan herri bidearen errasanteko maila edo kota da.

II kapitulua

ZONIFIKAZIOA ETA ERABILERA ZEHAZTUAK

11. artikulua.—Ordezko arauak baimentzen dituzten erabilerak

"Milikua" S.A.P.U.R.-5.1-erako aurrakusten diren Garai Udalerriaren Egitamuketazko Ordezko Arauen zehaztapenekin adostasunean, baimentzen diren erabilerak jarraian zerrendatzen direnak dira:

- Erabilera nagusia: egoitzazko famili bakarrerakoa.
- Baimentzen den erabilera:

E (Egoitzazkoa)

- 2a Isolatua den famili bakarrerako etxebizitza
- 2b Famili birako etxebizitza

C (Merkataritzakoa)

- 1b Aparteko eraikinean
- 2a Ostalaritza
- 2b Jolaserako elkarteak

G (Norbanakoaren garajeak)

- 1a Etxebizitzari atxikia 40 m.
- 1b Etxebizitzari atxikia 80 m.

Ec (Ekipamendua)

- 1 Irakaskuntzakoa
- 3 Erlizkoak
- 4 Gizarte-kulturazkoa
- 5 Osasun-laguntzakoa
- 6 Administrazioaren zerbitzu publikoa

E1 (Gune Askeak)

- 1 Jabetza eta erabilera publikoa
- 3 Jabetza eta erabilera pribatua

La documentación escrita y gráfica de la Información Urbanística, no tiene ningún valor normativo, y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la Ordenación.

Artículo 4.—Zona

Se utiliza el término "Zona" para señalar las áreas con determinaciones urbanísticas homogéneas o dotadas de una misma calificación urbanística.

Artículo 5.—Parcela privatizable

Es la línea que separa la Parcela Privatizable de los Terrenos de Dominio y Uso Público.

Artículo 7.—Alineación del cerramiento de parcela

Es la línea que define la ubicación del cerramiento de las parcelas privatizables.

La alineación del cerramiento de parcela privatizable se establece como fijo en el correspondiente plano de alineaciones y rasantes P-4. No podrá por tanto modificarse la alineación del cerramiento, ni ocupar la franja exterior de jardinería situada al exterior de las cerramientos de parcelas privatizables.

Artículo 8.—Alineación de la edificación

Es la línea que situada en el interior de la parcela privatizable, delimita la envolvente máxima de la edificación, condicionando en consecuencia las alineaciones máximas de la superficie edificable, con las limitaciones derivadas de las condiciones de ocupación máxima fijadas en las de las condiciones de ocupación máxima fijadas en las Normas Subsidiarias y los condicionantes de la topografía del terreno.

Artículo 9.—Rasante

Rasante es el perfil de una vía o espacio público.

Artículo 10.—Cota de referencia

La cota de referencia de un edificio es el nivel o cota de rasante de la vía pública en el punto de su alineación.

Capítulo II

ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS

Artículo 11.—Usos autorizados por las normas subsidiarias

De acuerdo con las determinaciones de las Normas subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Garai previsto para el S.A.P.U.R.-5. 1 "Milikua", los usos autorizados son los que se relacionan a continuación:

- Uso dominante: Residencial unifamiliar.
- Uso permitido:

R (Residencial)

- 2a Vivienda unifamiliar aislada.
- 2b Vivienda bifamiliar.

C (Comercial)

- 1b En edificio exclusivo.
- 2a Hostelería
- 2b Asociaciones recreativas.

G (Garajes individuales)

- 1a adosado a vivienda 40 m.
- 1b Anexo a vivienda 80 m.

Ec (Equipamiento)

- 1 Docente
- 3 Religioso
- 4 Socio-cultural
- 5 Sanitario-asistencial
- 6 Servicio público de la administración

E1 (Espacios Libres)

- 1 Dominio y uso público
- 3 Dominio y uso privado.

12. artikulua.—Zonifikazioa

Sektore honetan barruhartzen diren azalera denetan, Pribatua den jabetzadun lurra eta Erabilera eta Jabetza Publikoa duten lurra ezberdintzen dira.

– Jabetza pribatua duen lurra lurzati pribatizagarriez osatzen da, hauek, gune eraikigarriaz eta pribatua den gune askeaz osatzen direla.

Lurzati pribatizagarriak, beraien ere, hurrengo hauetan zatitzen dira:

– “R” motako lurzatiak, zeintzuetan, egoitzazko erabilera erai-kinak eta isolatua den famili bakarerrako edo, bere kasuan, fami- li birako tipologia garatzen direla.

– “H” motako lurzatiak, zeintzuetan, Zatziko Planak antolakuntzaz barruan utzi eta ostalaritzarako izango diren daudeneko bi eraiki- nak kokatzen direla.

– Jabetza eta Erabilera Publikoa duten lurzatiak, hurrengo hor- nidura mota hauekin osatzen dira:

- Gune askeen (loraguneak) toki-sistema.
- Irakastegiak. Publiko eta gizarteko intereseko zerbitzuak.
- Bide-sarea eta aparkalekuak.
- Bideak Babesteko Loraguneak.

13. artikulua.—Gune eraikigarria

Gune eraikigarri bezala, eraikinaren gehieneko lerrokapenak mugatua eta egoitzazko eraikinak kokatzekoa den Lurzati Pribati- zagarriaren azalera ulertzen da.

14. artikulua.—Gune aske pribatua

Eraikinagatik okupatu gabe mantendu beharko den Lurzati Pri- batizagarriaren barruan barrusartzen den lurzatiaren azalera da.

15. artikulua.—Gune askeen (loraguneak) toki sistema

Loragune bezala, Erabilera eta Jabetza Publikoa duten lurren osagarriak izanik eta indarreango legedian aurikusten diren era- bilera eta itxurako baldintzak bete eginaz, Gune Askeen Toki Sis-teman inkorporatzeko aurikusten direnak dira.

16. artikulua.—Irakastegiak (eskolaldea)

Eskola-erabilera barruhartzeko Egitamuketazko Araudiak eskatzen dituen nahitaezko uzteak aurikusteko diren Erabilera eta Jabetza Publikoa duten lurzatiak barruhartzen ditu.

17. artikulua.—Publiko eta gizarteko interesekoak diren zerbitzuak

Publiko eta Gizarteko Interesekoak diren Zerbitzuen Alde beza- la, Erabilera eta Jabetza Publikodun Lurzati osagarria izanik, Egi- tamuketazko Araudian merkataritza eta gizarteko ekipamendua barruhartzeko eskatzen diren nahitaezko uzteak aurikusteko diren lurzatiaren azalera ulertzen dira.

18. artikulua.—Bide-sarea eta aparkalekua

Bide-Sarea eta aparkalekuak bezala, Erabilera eta Jabetza Publi- kodun Lurzati osagarria izanik, bai ibilgailuen zein oinezkoen tra- fikoaren barru eta kanpoarekiko komunikaziorako diren antolake- tan aurikusitako azalaren multzoa ulertzen da, galtzada, ondoko espaloiak eta aparkatzeko bazterrak barruhartzen dutela.

19. artikulua.—Bideak babesteko loraguneak

Bideak Babesteko Loragunea bezala, Gune Askeen toki-sis- tema bezala konputatuak izateko gutxienezko azalerarik ez duten Jabetza eta Erabilera Publikoko Lurzatiaren azalera ulertzen dira.

III kapitulua**ERABILTZEKO BALDINTZAK****Artículo 12.—Zonificación**

En la totalidad de las superficies abarcadas por este Sector se diferencian los suelos de dominio Privado y los suelos de Uso y Dominio Público.

– El suelo de dominio privado se compone de las parcelas pri- vatizables constituidas a su vez del espacio edificable y del espa- cio libre privado.

Las Parcelas privatizables se subdividen a su vez en:

– Parcelas tipo “R” en ellas se desarrollan las edificaciones de uso residencial y tipología de vivienda unifamiliar aislada o bifa- miliar en su caso.

– Parcelas tipo “H” en ellas se ubican los dos edificios exis- tentes, que el Plan Parcial deja dentro de ordenación y que se des- tinarán y hostelería.

– Los suelos de Dominio y Uso Público se componen de los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema local de espacios libres (zonas verdes).
- Centros docentes. Servicios de Interés Público y social.
- Red viaria y Aparcamientos.
- Zonas Verdes de Protección de Viales.

Artículo 13.—Espacio edificable

Se entiende porestudio edificable la superficie de la Parcela Privatizable acotada por las alineaciones máximas de la edifica- ción y destinada al asentamiento de las edificaciones residenciales.

Artículo 14.—Espacio libre privado

Es la superficie de terreno incluida dentro de la Parcela Pri- vatizable que deberá mantenerse libre de ocupación por la edifi- cación.

Artículo 15.—Sistema local de espacios libres (zonas verdes)

Se entiende por zonas verdes, las superficies de terreno que formando parte de los suelos de Uso y Dominio Público, y cum- pliendo con las condiciones de uso y forma previstas en la legis- lación vigente, se ha previsto para su incorporación en el Sistema Local de Espacios Libres.

Artículo 16.—Centros docentes (zona escolar)

Comprende los terrenos de Uso y Dominio Público destina- dos a prever las cesiones obligatorias exigidas por el Reglamento de Planeamiento para albergar el uso escolar.

Artículo 17.—Servicios de interés público y social

Por Zona de Servicios de Interés Público y Social, se entien- de las superficies de terreno que, formando partes de los Terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan a prever las cesiones obligatorias exigidas en el Reglamento de Planeamiento para alber- gar el equipamiento comercial y social.

Artículo 18.—Red viaria y aparcamiento

Por Red Viaria y aparcamientos se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los Terrenos de dominio y Uso Público, se destinan a la comunicación interna y con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peato- nal, comprendiendo la calzada de rodadura, las aceras anexas y bordes de aparcamientos.

Artículo 19.—Zonas verdes de protección de viales

Se entiende por Zona Verde de Protección de Viales a aque- llas superficies de Terrenos de Dominio y Uso Público que no tien- en la superficie mínima para ser computadas como sistema local de Espacios Libres.

Capítulo III**CONDICIONES DE USO****Artículo 20.—Generalidades**

De acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias del Municipio de Garai, se han previsto las siguientes condiciones

20. artikulua.—Orokortasunak

Garai Udalerriaren Ordezko Arauen zehaztapenekin adosta- sunean, aurreko kapituluaren zerrendatzen diren erabilera zehaztuen

esleipenaren arabera zerrendatu eta kasukoa den Zonifikazioen planuan barruhartzen diren erabiltzeko hurrengo baldintzak aurrikusi dira.

21. artikulua.—Gune eraikigarrietan baimentzen diren erabilerak

Lurzati pribatizagarrietako gune eraikigarrietan baimentzen diren erabilerak, definitzen diren bi kategorien arabera, hurrengo hauek dira:

"R" motako lurzatia

- Famili bakarerrako etxebizitza isolatua edo famili bitarakoa.
- Norbanakoen garajeak.

"H" motako lurzatia

- Ostalaritza
- Norbanakoen garajeak.

"Z.I" motako lurzatia

- Hondakinezko uren araztegia.

22. artikulua.—Gune aske pribatuetan baimentzen diren erabilerak

Lurzati Pribatizagarriari dagozkien Gune Aske Pribatuetan onargarriak diren erabilerak lorazaintzakoak baino ez dira, berauetan debekatu egiten dela edozein motatako eraikin laguntzailerik eraikitzea.

Kirol, umeen jolas eta zerupeko jolaseko ezarkinak kokatzea ere baimentzen da.

23. artikulua.—Loraguneetan baimentzen diren erabilerak

Alde hauetan, Egitamuketazko Araudian aurrikusten den eskola-ekipamenduarekin zerikusi zuzenean dauden erabilerak baimentzen dira.

25. artikulua.—Publiko edo gizarteko intereseko zerbitzuen aldean baimentzen diren erabilerak

Alde honetan, Merkataritza eta Gizarteko ekipamenduzko berezkoak diren erabilerak baimentzen dira.

26. artikulua.—Bideak babesteko loraguneetan baimentzen diren erabilerak

Alde hauetan, loraguneei eta zuhaitz edo sastrakazko landaketei dagozkien erabilera baimentzen da.

Lurrazpian, hiri-zerbitzuen sareak ezartzea ere baimentzen da.

IV kapitulua

ERAIKITZEKO AGINTARAUDIAK

27. artikulua.—Ordezko arauen zehaztapenak aplikatzea

Zatziko Plan honetako esparruan eta izaera orokorrarekin, Zatziko Planaren beraren Agintaraudien edukiaren bidez zehazten diren Garai Udalerriaren Ordezko Arauetako Agintaraudiak aplikagarriak izango dira.

28. artikulua.—Lurzati pribatizagarrien aprobetxamendua eta etxebizitzaren gehienezko kopurua

Lurzati Pribatizagarri bakoitzaren aprobetxamendua, orientabide gisa, berorren azalera, agiri honetako Ezaugarrien Kuadroko E apartatuaren 5.2 kuadroan eta P-10 planuan adierazten den ehunekoagatik biderkatzearen ondoriozkoa izango da, eraikitako gehienezko azalera, gehienezko aprobetxamendua eta 5.1 kuadroan jasotzen diren etxebizitzaren kopuruari gagozkiela, egoitzako erabilerako jarraiezko alde bakoitzarako ezartzen diren gehienezko parametroak ezin direla gainditu.

"R" motako lurzati pribatizagarri bakoitzagatik, gehienez ere, famili bakarerrako edo, bere kasuan, bitarako etxebizitza bat eraikitzea baimentzen da, egoitzako erabilerako jarraiezko aldeetarako ezartzen diren gehienezko mugekin, "H" motako Lurzati Pribatizagarrian etxebizitzak eraikitzea debekatzen delarik.

de uso, que se relacionan según la asignación de los usos por menorizados enumerados en el capítulo anterior y que se hallan contempladas en el correspondiente plano de Zonificaciones.

Artículo 21.—Usos permitidos en los espacios edificables

Los usos autorizados en los espacios edificables de las parcelas privatizables, son en razón de las dos categorías definidas los siguientes:

Parcela tipo "R"

- Vivienda unifamiliar aislada o bifamiliar.
- Garajes individuales.

Parcela tipo "H"

- Hostelería
- Garajes individuales.

Parcela tipo "Z.I"

- Depuradora de aguas residuales.

Artículo 22.—Usos autorizados en los espacios libres privados

Los usos admisibles en los Espacios Libres Privados, correspondientes a las Parcelas Privatizables son exclusivamente los de ajardinamiento, prohibiéndose el asentamiento en ellos de cualquier tipo de edificación auxiliar.

Se permite también la ubicación de instalaciones deportivas, juegos infantiles y de recreo descubiertas.

Artículo 23.—Usos autorizados en las zonas verdes

En estas zonas se autorizan los usos directamente relacionados con el equipamiento escolar previsto en el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 25.—Usos autorizados en la zona de servicios de interés público y social

En esta zona se autorizan los usos propios del equipamiento Comercial y Social.

Artículo 26.—Usos autorizados en las zonas verdes de protección de viales

En estas áreas se autoriza el uso correspondiente a zonas ajardinadas y plantaciones arbóreas o arbustivas.

Se permite también la implantación en el subsuelo de las redes de los servicios urbanos.

Capítulo IV

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Artículo 27.—Aplicación de las determinaciones de las normas subsidiarias

En el ámbito del presente Plan Parcial y con carácter general, serán de aplicación las Ordenanzas de las Normas subsidiarias del Municipio de Garai, precisadas a través del contenido de las Ordenanzas del propio Plan Parcial.

Artículo 28.—Aprovechamiento y número máximo de viviendas de las parcelas privatizables

El aprovechamiento de cada Parcela Privatizable será a modo orientativo el que resulte de multiplicar su superficie por el coeficiente que se expresa en el cuadro 5.2 del apartado E. Cuadro de Características del presente documento y en el plano P-10, no pudiendo superarse los parámetros máximos fijados para cada una de las áreas continuas de uso residencial en lo que se refiere a superficie máxima construida, aprovechamiento máximo y nº de viviendas recogidas en el cuadro 5.1

Se autoriza la construcción de una vivienda unifamiliar o bifamiliar en su caso, como máximo por cada parcela privatizable del tipo "R", con los límites máximos fijados para las áreas continuas de uso residencial, no estando permitida la construcción de viviendas en la Parcela Privatizable del tipo "H".

Eraikitako gehieneko azalera, gehieneko aprobetxamendua eta etxebizitzaren gehieneko kopuruari gagozkiela, E apartatuaren 5.1 kuadroan eta P-10 planuan jasotzen den bezala.

29. artikulua.—*Eraikigarritasunaren zenbaketa*

Lurzati Pribatizagarri bakoitzean baimentzen den gehieneko eraikigarritasuna zenbatzearen ondorioetarako, aprobetxamendu gisa, berorren kokapena berdin delarik lurzati-kotaren gainetik edo azpitik eta erabiltzen deneko erabilera berdin delarik, itxia den eraikitako edozein azalera ulertuko da.

Garajerako sarbideetan ezik berorren perimetroaren edozein puntutan teilatuzko forjaturaino neurtuta lurzatiaren errasantetik 1,50 metrotik gora gailentzen den edozein solairuk, solairu gehitu edo errasantearen gainekoaren kontsiderazioa izango du, ondorio denetarako konputatu egingo delarik.

Solairu goituetan, beraien altuera askea 1,50 metrotik gorakoa duten azalera eraikiak bezala kontabilizatuko dira.

Baimentzen den gehieneko eraikigarritasunean barrusartuta, ibilgailuak aparkatzeko den gune bat nahitaezko eran kokatu beharko da, zeinek, dimentsioei gagozkiela 2,20 x 4,50 eta, sarbideei gagozkiela, V.P.O.-ko Agintaraudiaren ezartzen dena bete egin beharko dituela.

30. artikulua.—*Gutxienezko lote eraikigarria*

Orientabide gisa P-10 planuan definitu eta 1etik 20ra zenbatzen diren lurzati pribatizagarri bakoitzari dagokio. Aipatu lurzatiek, mugakideak diren lurzatiaren zati bat gehitu edo berorrena zatitzeagatik, beraien mugaketa aldatu ahal izango dute.

Aurreko lerroaldean aipatu eragiketen ondoriozko lursailak 2.500 m²-ko gutxienezko azalera izango dute, familia bakarerrako etxebizitzak badira eta, familia birentzakoak izanez gero, 4.000 m²-koa eta, bestetik, 30 m-ko aurreko aldea izango dute bide publikoarekiko familia bakarrekiko etxebizitzak inanik edo, familia birentzakoak izanez gero, 50 m-koa.

31. artikulua.—*Eraikinetako gehieneko okupazioa*

"R" motako lurzati pribatizagarrietako eraikigarritasunaren gehieneko okupazioa %10ekoa izango da, eta gehiezez 400 m²-koa eraikitako eraikin bakoitzeko, familia bakarerrako nahiz familia birentzako etxebizitza izan, horren berdin dio.

"H" motako lurzatiaren, gehieneko okupazioa eguneko eraikinen bidez ezarrita geratzen da.

32. artikulua.—*Eraikinaren lerrokapenak*

"R" motako lurzati pribatizagarri bakoitzean eraikinaren lerrokapenek, gutxienez ere, etxaurrearen punturik gailenena eta lurzati pribatizagarriaren mugaren artean neurturiko 10 m.-ko tarte bat izango dute galtzadaren aldeetan.

Mugetarako tartéak, gutxienez ere, 8 metrokoak izango dira.

Lerrokapenak "H" motako lurzatiaren, eguneko eraikinen bidez jarrita daude. Berauen aldaketak, aurretiaz Zehaztasunezko Azterlan bat egitea eskatuko du. Zehaztasunezko Azterlana, 400 m²-ko gehieneko okupazio batera egokituko da.

Irakaskuntza-ekipamenduzko erretserba eta publiko eta gizarteko intereseko zerbitzuetakoei dagozkien "Z" motako lurzatiaren, eraikinaren lerrokapenek 8 m.-ko gutxienezko tarte bat izango dute lurzati pribatuetako mugetara eta hirigintzaz kanpoko lurzatiaren mugara, eta baita beraien artean duten mugara ere. Ibilgailu eta oinezkoentzat diren bideekin mantentzen dituzten gainerako mugekiko lerrokapenaren tarteak, edozein kasutan, 6 m.-koa izango da etxaurrearen punturik gailenena eta lurzatiaren mugaren bitartean.

33. artikulua.—*Altuerak*

"R" motako lurzatiaren, eraikinaren gehieneko altuera, hegialaren gurutzatetik etxaurrearen lerrokapenarekin lurzatiaren neurtutako 8,5 metrokoa izango da. Altuera hau ezin izango da gainditu inongo puntutan.

En lo que se refiere a superficie máxima construida, aprovechamiento máximo y número máximo de viviendas, según viene recogido en el cuadro 5.1 del apartado E. y en el plano P-10.

Artículo 29.—*Cómputo de la edificabilidad*

Se entenderá como aprovechamiento, a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima autorizada en cada Parcela Privatizable, cualquier superficie construida cerrada con independencia de su situación por encima o debajo de la cota de terreno, cualquiera que sea el uso a que se destine.

Cualquier planta que sobresalga de la rasante del terreno por encima de 1,50 metros, medidos hasta la cara superior del forjado de techo en cualquier punto de su perímetro, excepto en los accesos a garaje, tendrá la consideración de planta elevada o sobre rasante y computará a todos los efectos.

En las plantas elevadas, contabilizarán como edificadas las superficies cuya altura libre sea superior a 1,50 metros.

Incluida en la edificabilidad máxima autorizada deberá ubicarse de forma obligatoria un espacio destinado a aparcamiento de vehículos, que deberá cumplir en cuanto a dimensiones 2,20 x 4,50, y accesos, lo estipulado en las Ordenanzas de V.P.O.

Artículo 30.—*Lote mínimo edificable*

Corresponde con cada una de las parcelas privatizables definidas a modo orientativo en el plano P-10 y que numeran del 1 al 20. Dichas parcelas podrán variar su delimitación, por adición de parte del suelo de las parcelas colindantes o segregación del propio.

Las parcelas resultantes de las operaciones previstas en el párrafo anterior tendrán superficie mínima de 2.500 m². cuando se trate de viviendas unifamiliares o 4.000 m² cuando se trate de edificaciones de viviendas bifamiliares y un frente a vía pública de 30 m. cuando se trate de viviendas unifamiliares o de 50 m. cuando se trate de bifamiliares.

Artículo 31.—*Ocupación máxima de la edificación*

La ocupación máxima de la edificación en las parcelas privatizables del tipo "R" será del 10% con un máximo de 400 m² por edificio construido, ya se trate de vivienda unifamiliar o bifamiliar.

En las parcelas tipo "H" la ocupación máxima queda fijada por la de las actuales construcciones.

Artículo 32.—*Alineaciones de la edificación*

Las alineaciones de la edificación en cada una de las parcelas privatizables del tipo "R" tendrá una separación como mínimo de 10 m. a los lados de la calzada, medidas entre el punto más saliente de la fachada y el límite de la parcela privatizable.

Las separaciones a linderos serán como mínimo de 8 metros.

Las alineaciones en la parcela del tipo "H" queda fijada por los edificios actuales. La modificación de las mismas requerirá la elaboración previa de un Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle se ajustará a una ocupación máxima de 400 m².

En las parcelas del tipo "Z" correspondientes a las reservas de equipamiento docente y de servicios de interés público y social, las alineaciones de la edificación tendrán una separación mínima de 8 m. a los linderos de las parcelas privadas y al lindero del suelo no urbanizable, así como al lindero que tienen entre sí. La separación de la alineación respecto a los restantes linderos que mantienen con las vías rodadas y peatonales será de 6 m. medidos en cualquier caso entre el punto más saliente de la fachada y el límite de la parcela.

Artículo 33.—*Alturas*

En las parcelas tipo "R" la altura máxima de la edificación será de 8,5 m., medidos desde la intersección del alero con la alineación de la fachada hasta el terreno. Esta altura no podrá ser superada en ningún punto.

"H" motako lurzatian, gehienezko altuera gaur egun dagoena izango da, 'R' motakoari egokitu egin delarik oraingo eraikina ordezkatzearen kasuan.

Irakaskuntza-ekipamenduzko erretserba eta publiko eta intereseko gizarteko "Z" motako lurzatietan, eraikinaren gehienezko altuera, hegalarren gurutzatetik etxaurrearen lerrokapenarekin lurzati-raino neurtutako 5 metrokoa izango da. Altuera hau ezin izango da gainditu inongo puntutan.

34. artikulua.—*Solairu bakoitzeko zatizko altuerak*

"R" motako lurzatietan eraikitzeko diren eraikinetako solairuen zatizko altuerak, lurretik amaitutako teilatura neurtuak, hurrengo hauek izango dira:

a) *Etxebizitzarako erabiltzen den beheko solairua:*

gehienezko altuera: 3 m.
gutxienezko altuera: 2,60 m.

b) *Beheko solairua, atxikitako garajea:*

gehienezko altuera: 4,5 m.
gutxienezko altuera: 2,5 m.

c) *Beheko solairua, erantsitako garajea:*

gehienezko altuera: 3,5 m.
gutxienezko altuera: 2,5 m.

d) *Soto eta erdisoto solairuak:*

gehienezko altuera: 2,5 m.
gutxienezko altuera: 2,2 m.

e) *Solairu pisua:*

gehienezko altuera: 3 m.
gutxienezko altuera: 2,6 m.

Garbigela eta igarotzeko aldeetan, gutxienez ere 2,20 m.-ko altuera askeak baimenduko dira.

35. artikulua.—*Teilatura*

Teilatuaren faldoieta aldapa, %30 eta 40 bitartekoa izango da.

Teilatuko inguratzetik kanpo ez da bigarren lerrokapen bat sorraz lezaren inolako erretrankeatze- motarik baimenduko, halan eta gutziz ere faldoiko bi buhardetako gehienezko bat atera daitekela, etxaurrearen zabalerako %50aren gehienezko osoko luzera batekin.

Buhardetako teilatuaren goikaldea, goikalde nagusia baino 50 cm. baxuago geratu beharko da.

36. artikulua.—*Hegalak*

Artikulu honetako ondorioetarako, balkoi, ikustoki eta eraikinaren osagarriak diren gainerako elementuak, antepetxo kalatua eduki zein eduki ez eta kristalezkoak zein eraikitzeko beste edozein materialezkoak izan, etxaurreen gaineko osagarri hegalduek kontsideratuko dira.

a) *Osagarri hegaldu itxiak (ikustokiak).*

— Etxaurreko parametrotik hasita zenbatzen den gehienezko konkordura 0,80 m.-koa izango da.

— Mugakide diren onibarretatik, gutxienez ere, 8 m.-ko luzera batean aldentuta geratuko dira.

b) *Osagarri hegaldu irekiak (balkoiak).*

— Etxaurreko parametrotik hasita zenbatzen den gehienezko konkordura 0,80 m.-koa izango da.

— Mugakide diren onibarretatik, gutxienez ere, 8 m.-ko luzera batean aldentuta geratuko dira.

— Osagarri hegalduen azalera %50 batean zenbatuko da eraikitako beraien azalera kalkulatzearen ondorioetarako.

37. artikulua.—*Eraikinaren estetikazko baldintzak*

Zatizko Plan honetako esparruan, Ordezko Arauen Hirigintzako Arautegiari dagozkien 140 eta 144 artikuluek aplikatuko dira.

En la parcela tipo "H" la altura máxima será la existente actualmente, debiéndose ajustar a la del tipo "R" en el caso de sustitución de la edificación actual.

En las parcelas del tipo "Z" correspondientes a las reservas de equipamiento docente y de servicios de interés público y social, la altura máxima de la edificación será de 5 m., medidos desde la intersección del alero con la alineación de la fachada hasta el terreno. Esta altura no podrá ser superada en ningún punto.

Artículo 34.—*Alturas parciales de cada planta*

Las alturas parciales de las plantas de los edificios a construir en las parcelas tipo "R" medidas de suelo a techo terminados, serán las siguientes:

a) *Planta baja con uso de vivienda:*

Altura máxima: 3 m.
Altura mínima: 2,60 m.

b) *Planta baja, garaje adosados:*

Altura máxima: 4,5 m.
Altura mínima: 2,5 m.

c) *Planta baja, garaje anexo:*

Altura máxima: 3,5 m.
Altura mínima: 2,5 m.

d) *Plantas sótano y semisótano:*

Altura máxima: 2,5 m.
Altura mínima: 2,2 m.

e) *Planta piso:*

Altura máxima: 3 m.
Altura mínima: 2,6 m.

Se autorizan alturas libres de 2,20 m. como mínimo en aseos y zonas de paso.

Artículo 35.—*Cubierta*

La pendiente de los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 30 y 40%.

Fuera de la envolvente de la cubierta no se permitirá ningún tipo de retranqueo que pudiera originar una segunda alineación, pudiendo sin embargo sacarse un máximo de dos buhardas de faldón, con una longitud total máxima del 50% del ancho de la fachada.

La cumbrera de la cubierta de las buhardas deberá quedar 50cms., más baja que la cumbrera principal.

Artículo 36.—*Vuelos*

A los efectos de este artículo se considerarán elementos volados sobre las fachadas, los balcones, miradores y demás elementos que formen parte de la construcción, tengan ó no el antepecho calado y sea de fábrica, cristal ó cualquier otro material constructivo.

a) *Cuerpos volados cerrados (miradores).*

— El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,80 m.

— Quedarán separadas de las fincas contiguas en una longitud como mínimo de 8 m.

b) *Cuerpos volados abiertos (balcones).*

— El saliente máximo contando a partir del parametro de fachada será de 0,80 m.

— Quedarán separadas de las fincas contiguas en una longitud como mínimo de 8 m.

— La superficie de los cuerpos volados computará un 50% a los efectos del cálculo de su superficie construida.

Artículo 37.—*Condiciones estéticas de la edificación*

Serán de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial los artículos 140º y 144º correspondientes a la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias.

Agintaraudi hauetako azterketa eta betetzearen zuritzea, Oinarrizko Proiektuan barrusartuta egon beharko du.

Keramikazko materialak etxaurrean erabiltzea debekatzen da, "cara vista" motako adrailua ezik.

**38. artikulua.—Bateango ekipamenduzko lurzati-
ustiapena**

Gizarte eta Eskola Ekipamenduzko lurzati-
aprobetxamenduaren zuripena, Zehaztasunezko Azterlan baten bidez egingo da. Edozein kasutan, ateratzen den eraikina, solairu bakar batean garatuko da.

V kapitulua

HIRIGINTZAKO ARAUTEGIA

39. artikulua.—OO.AA.-tako hirigintzako arautegia

Zatizko Plan honetako esparruan, berorren agintaradietako edukia-
ren bidez zehazten diren Garai Udal Barrutiaren Ordezko Arauetako Agintaradiak aplikagarriak izango dira.

40. artikulua.—Lurzati pribatizagarrietara ibilgailuen sarbidea

Oinarrizko Proiektuan irudibidez isladatuta egongo diren lurzati-
tara ibilgailuen sarbideak, bakarrak izan beharko dute etxebizitza bakoitzarako.

Sarbidearen gehienezko zabalera 2,5 m.-koa da. Sarbidearen maila, barrusartzen deneko espaloiarenera egokitu beharko da, berorren gainerakoari gagozkiola zoladurazko materialean aldaketarik gertatu izan gabe.

Lurzati pribatizagarriaren barruan sarbidearen taiuketa, ibilgailuentzat den bidetik gertuen dagoen aldean, luzerako 5 m.-ko sapolda bat eduki beharko du, %5eko gehienezko aldaparekin.

41. artikulua.—Lurzati pribatizagarrien zarraketak

Lurzati pribatizagarri bakoitzaren kanpoaldeko zarraketa, manposteriaz edo karezko harriaz eginiko 80 cm.-ko gehienezko altuera izango duen lanezko zati batez osatuko da. Zarraketaren gainerakoa, altuerazko 2,5 m.-ko gehienezko bat osatzerainokoa, hesi, hesitze, zurezko sare eta abarrezko motako osagarri garde-
netakoa izango da.

Lurzati pribatizagarri bakoitzaren kanpoaldeko zarraketa-
ren lerrokapena, P-4 lerrokapen eta errasanteetako planuan ezarrita dago.

42. artikulua.—Gune aske pribatuen hirigintza

Gune pribatu askeetan azpi harriaren gaineko gehienezko zola-
dura, gehienez ere, eraikinak okupatzen ez duen lurzati pribati-
zagarriaren osoko azaleraren %50a izango da, ondorio hauetara-
ko ez direla konputatuko zerupeko kirol-
ezarkinetarako diren azalerak.

Lurzatziko zarraketatik kanpo kokatzen diren gune aske pri-
batuak loraguneen bezalako hirigintza izango dute tratamendu bera-
rekin. Zatziko Planaren esparru osoan, Hirigintzako Proiektuan defi-
nitzen denaren arabera.

43. artikulua.—Hirigintzaren artapena

Lurzati pribatizagarriaren kanpoaldean kokatzen diren lora-
zaintzako osagarri denetako mantenimendu eta artapena, bai titu-
laritate publiko zein pribatukoak direla, lurzati-
en jabeen kontura izango da, sektore honetako hirigintzan partehartzen duten gainerako osagarriak bezala.

El estudio y justificación del cumplimiento de estas ordenan-
zas vendrá contenido en el Proyecto Básico.

Se prohíbe la utilización en fachada de materiales cerámicos
con excepción del ladrillo "cara vista".

**Artículo 38.—Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento
colectivo**

La justificación del aprovechamiento de las parcelas de Equi-
pamiento Social y Escolar, se realizará a través de un Estudio de
Detalle. En cualquier caso la edificación resultante se desarrollará
en una sola planta.

Capítulo V

NORMATIVA DE URBANIZACION

Artículo 39.—Normativa de urbanización de las NN.SS.

En el ámbito del presente Plan Parcial serán de aplicación las
Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de
Garai precisados a través del contenido de las ordenanzas del pro-
pio Plan Parcial.

Artículo 40.—Acceso rodado a las parcelas privatizables

Los accesos rodados a las parcelas, que vendrán reflejados
gráficamente en el Proyecto Básico, deberá ser único para cada
vivienda.

La anchura máxima del acceso es de 2,5 m. El nivel del acce-
so deberá adaptarse al de la acera que se invade sin que se pro-
duzcan cambios del material de pavimentación respecto al resto
de la misma.

El trazado del acceso en el interior de la parcela privatizable
deberá disponer en la zona mas próxima a la vía rodada de un meste-
ta de 5 m., de longitud con pendiente máxima del 5%.

Artículo 41.—Cierres de las parcelas privatizables

El cerramiento exterior de cada parcela privatizable, se com-
pondrá de una parte de obra, que tendrá una altura máxima de 80
cm., en manpostería la piedra arenisca. El resto del cerramiento,
hasta completar un máximo de 2,5 m. de altura será de elemen-
tos transparentes de tipo verja, enrejado, entramado de madera,
etc. La visión directa al interior de la parcela privatizable solo podrá
evitarse con elementos vegetales.

La alineación del cerramiento exterior de cada parcela priva-
tizable viene fijado en el plano de alineaciones y rasantes
P-4.

Artículo 42.—Urbanización de los espacios libres privados

La pavimentación máxima sobre solera en los espacios libres
privados será como máximo del 50% de la superficie total de la par-
cela privatizable no ocupada por la edificación, no computarán a
estos efectos las superficies destinadas a instalaciones deportivas
descubiertas.

Los espacios libres privados situados fuera del cerramiento
de parcela serán urbanizados como zonas ajardinadas con el mis-
mo tratamiento en todo el ámbito del Plan Parcial, según se defi-
na en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 43.—Conservación de la urbanización

El mantenimiento y conservación de todos los elementos
de jardinería, situados al exterior de los crecimientos de parcelas
privatizables ya sean de titularidad pública o privada será por
cuenta de los propietarios de las parcelas, al igual que el res-
to de los elementos que formen parte de la urbanización de este
sector.