



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 1

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde al Sector SSU.02. Betiondo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua según la delimitación establecida en los planos de este documento.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Marco normativo general

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, serán de aplicación como marco normativo general subsidiario en todas aquellas cuestiones no normativizadas específicamente en el Plan Parcial las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

Artículo 4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria

Documento 2. Planos de información y de ordenación

Documento 3. Ordenanzas reguladoras

Documento 4. Condiciones de actuación y plan de etapas

Documento 5. Estudio económico financiero

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como planos de ordenación y los documentos 3 -Ordenanzas reguladoras- y 4 -Condiciones de actuación y plan de etapas-, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 2

Artículo 5. Zonificación pormenorizada y régimen de dominio de las parcelas edificables

La zonificación pormenorizada y el régimen de dominio de las distintas parcelas y zonas del Sector SSU.02. Betiondo queda regulada según lo dispuesto en el epígrafe 4.2 de la Memoria y en el plano nº 6 "Zonificación Pormenorizada" del Plan Parcial de la forma siguiente :

- PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

Propiedad privada: Ordenanza OR-5, G-3.

- Parcelas 1 a 26 y 34.

- PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS BIFAMILIARES AISLADAS.

Propiedad privada: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcelas 27 a 33.

- PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA.

Propiedad privada: Ordenanza OR-5, G-1.

- Parcelas 35 a 40.

- PARCELAS PARA VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA DE BAJA DENSIDAD.

Propiedad privada: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcelas 41 y 42.

- PARCELA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO.

Parcela de cesión. Propiedad pública: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcela 43.

- PARCELA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO.

Parcela de cesión. Propiedad pública: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcela 44.

- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

Espacios de dominio y uso público adscribibles al sistema local o general de comunicaciones.

- ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y CAMINOS.

Espacios de dominio y uso público.

- ZONAS PARA CENTROS DE SERVICIOS Y ELEMENTOS INFRAESTRUCTURALES.

Espacios de titularidad pública.

La parcelación residencial planteada en el Plan Parcial presentará carácter orientativo siempre que, de modificarse, se justifique previamente que con la parcelación alternativa adoptada se cumplimentan todos los requisitos de ordenación del presente Plan Parcial y que los diferentes decalajes verticales entre las rasantes de las parcelas colindantes no quedan mayorados.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 3

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 6. Proyecto de urbanización

Según lo previsto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que defina la totalidad de las obras de urbanización general del Sector necesarias para el desarrollo del presente Plan Parcial. Las obras de urbanización interiores a cada parcela edificable se llevarán a cabo de forma complementaria con la edificación y se definirán en los correspondientes Proyectos de Edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de los diversos espacios públicos y de las redes de infraestructura se aportan en el presente Plan Parcial y a las pautas que, en su caso, dicten los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ermua o del organismo competente correspondiente.

Mediante los documentos y especificaciones exigidos por la Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento el Proyecto de Urbanización definirá la red viaria, las infraestructuras y redes de servicio establecidas en el presente Plan Parcial y formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los espacios libres comunitarios previstos.

En el Proyecto de Urbanización se podrán introducir pequeñas adaptaciones puntuales de ajuste de alineaciones y rasantes en la ordenación de los viales y espacios libres y en la configuración de las parcelas edificables contenidas en el presente Plan Parcial.

Artículo 7. Ejecución de las obras de urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización se requerirá la aprobación del presente Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

El desarrollo y ejecución de la ordenación prevista en el Presente Plan Parcial se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanística, a lo establecido en el documento nº 4 de condiciones de actuación y plan de etapas.

Artículo 8. Ejercicio de la facultad de edificar

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de la parcelas edificables del sector sin que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

Esta facultad de edificar queda, asimismo, condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el documento nº 4 de condiciones de actuación y plan de etapas del presente Plan Parcial.

Las parcelas edificables, configuradas cada una de ellas como parcela mínima, se considerarán indivisibles a efectos urbanísticos, debiendo ser objeto, por tanto, de un proyecto y de un trámite de concesión de licencia de edificación unitarios, responsabilizándose globalmente sus titulares del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada parcela en su conjunto.

Artículo 9. Cesiones de suelo y aprovechamiento

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Ermua los terrenos destinados por el Plan a dominio o titularidad pública una vez urbanizados, las parcelas destinadas a equipamiento dotacional comunitario deportivo y a equipamiento dotacional comunitario educativo y las reservas destinadas a equipamiento comercial y/o social.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 4

Asimismo, será obligatoria la cesión de los aprovechamientos urbanísticos que establece la legislación vigente, según se determina en el artículo nº 5 del documento de condiciones de actuación y plan de etapas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 10. Identificación y delimitación de las parcelas edificables

El número de identificación y los límites de cada parcela edificable son los que aparecen grafiados en los planos nº 6 de zonificación pormenorizada y nº 7 de definición geométrica

Artículo 11. Régimen general de edificación de las parcelas edificables

Cada una de las parcelas edificables queda sometida al régimen general de edificación correspondiente a las siguientes ordenanzas del Plan General de Ermua:

- Parcelas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas:
 - ✓ Parcelas 1 a 26 y 34.
 - Ordenanza OR-5. Grado 3. Unifamiliar aislada intensiva.
- Parcelas residenciales para viviendas bifamiliares aisladas:
 - ✓ Parcelas 27 a 33.
 - Ordenanza OR-5. Grado 3. Bifamiliar aislada intensiva.
- Parcelas residenciales para viviendas adosadas en hilera:
 - ✓ Parcelas 35 a 40.
 - Ordenanza OR-5. Grado 1. Adosadas en hilera intensiva.
- Parcelas residenciales para edificación abierta de baja densidad:
 - ✓ Parcelas 41 y 42.
 - Ordenanza OR-3. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario deportivo:
 - ✓ Parcela 43.
 - Ordenanza OR-3. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario educativo:
 - ✓ Parcela 44.
 - Ordenanza OR-3. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.

Con independencia de la adscripción genérica y subsidiaria del régimen general de edificación a dichas ordenanzas, en cada parcela se cumplimentarán las condiciones de edificación expresadas para cada uno de ellas con carácter específico en el presente Plan Parcial (Ordenanzas Generales y Ficha Urbanística particularizada).



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 5

Artículo 12. Alineaciones de edificación

Las alineaciones límite de la edificación serán las que se señalan en los planos nº 6 de zonificación pormenorizada y nº 7 de definición geométrica. El sótano bajo rasante podrá sobrepasar en algunos casos estas alineaciones hasta el límite señalado específicamente al efecto (Parcelas 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42).

Artículo 13. Aprovechamiento edificatorio

En las Fichas Urbanísticas se establecen para cada parcela edificable las superficies máximas de ocupación edificatoria, de techo edificable sobre rasante y de techo edificable en sótano o semisótano bajo rasante.

Asimismo, se establece, en su caso, el número máximo de viviendas admisible.

El criterio de cómputo de la superficie edificable será el establecido en el artículo 5.01.15 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

Artículo 14. Rasante de implantación, número de plantas y altura de edificación

En el Plan Parcial se especifica para cada parcela edificable la cota altimétrica obligatoria de la rasante de implantación, o cota 0, del suelo de la planta baja de la edificación, el número de plantas permitidas y la altura máxima de edificación.

En todas las parcelas edificables se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano, en las condiciones fijadas en la normativa particularizada. Se admitirá que parte del semisótano pueda sobresalir del terreno allí donde la pendiente natural lo exija, siempre que la solución de encuentro resulte respetuosa con la topografía original.

Se admite el aprovechamiento, en una única planta, de los espacios bajo cubierta, siempre que respeten los perfiles de cubierta regulados en la normativa. Su cómputo a efectos de aprovechamiento edificatorio se determinará conforme a lo establecido en el artículo. 5.0.15 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

La implantación de la edificación se realizará de modo que la parte superior del forjado de planta baja se sitúe a la cota especificada como rasante obligatoria del suelo de planta baja en la Ficha Urbanística particularizada.

Artículo 15. Perfiles de cubierta

El plano de cubierta podrá presentar aleros de 1,50 m de vuelo máximo en las fachadas principales y 1,20 m en las fachadas laterales.

El perfil máximo de cubierta queda delimitado por la línea exterior de los aleros de los edificios, de 6 metros de altura máxima en el conjunto de las parcelas, excepto 9,50 metros en las parcelas 41 y 42 y 12 metros en las parcelas 43 y 44, y por los planos o faldones de cubierta con una pendiente máxima del 35%.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas...), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificadas.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

Tan solo se permitirá la disposición de salientes abuhardillados en cubierta cuando los mismos no sobrepasen el perímetro exterior del perfil máximo de cubierta. No se permiten salientes abuhardillados en las plantas de bajo cubierta debiendo disponerse, en su caso, los puntos de luz natural mediante claraboyas ajustadas al plano de cubierta.

Artículo 16. Vuelos

Se admite la disposición de vuelos sobre las alineaciones límite de la edificación, de hasta 1,00 m. de saliente y con un desarrollo no superior a dos tercios de su longitud en las fachadas principales del edificio y con un desarrollo no superior a un tercio de su longitud en las fachadas laterales.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES

Artículo 17. Condiciones de uso de las parcelas residenciales. (Parcelas 1 a 40)

Los usos admisibles en las edificaciones son los siguientes:

1. Condición del uso característico

El uso característico es el residencial, desarrollado en viviendas unifamiliares aisladas (parcelas 1 a 26 y 34), viviendas bifamiliares aisladas (parcelas 27 a 33), viviendas adosadas en hilera (parcelas 35 a 40) o viviendas en pequeños bloques de edificación abierta (parcelas 41 y 42).

2. Cuadro de compatibilidad de usos

R Residencial	T Terciario	EE Educativo	A Estacionamientos
RU Resid. unifamiliar	TO Oficinas y bancos	ES Sanitario asistencial	AE Área estacionamiento
RC Resid. colectiva	TC Comercios y mercados	EC Cultural espectáculos	AG Guardería aparca
P Productivo	TH Hotel y residencias	ER Religioso	AJ Garaje aparcamiento
PI Industrial	TB Establtos. públicos	EA Admón. pública	
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	S Servicios urbanos	
PA Agropecuario	ED Deportivo	U Serv. urbanos generales	

• **Parcelas unifamiliares, bifamiliares y adosadas (Parcelas 1 a 40)**

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
BAJO CUBIERTA																				SITUACIÓN 3
PRIMERA						4						4	4	4						SITUACIÓN 3
BAJA						4	10						4	4	4					SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO	8																8			SITUACIÓN 1
	R	P	T	E	S	A														
		AUTORIZADO			4	AUTORIZADO CON CONDICIONES										PROHIBIDO				



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 7

- Condiciones de compatibilidad con el uso característico




Condición 4ª. Se autoriza este uso en planta baja o primera siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda o los 75 m²u y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 8ª. En planta sótano tan sólo se permite, además del uso de garaje, dependencias complementarias a la vivienda y áreas de servicios del edificio, pero no zonas de habitabilidad continuada.

Condición 10ª. Se permite este uso en planta baja con una limitación de superficie de 60 m²c.

• **Parcelas en edificación abierta (Parcelas 41 y 42)**

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
SEGUNDA						4														SITUACIÓN 3
PRIMERA						4														SITUACIÓN 3
BAJA		1											2				8			SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO													3			8				SITUACIÓN 1
	R	P	T			E					S	A								

	AUTORIZADO		AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBIDO
---	------------	---	----------------------------------	--	-----------

- Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 1ª. Únicamente cajas de escaleras y elementos comunes de servicio de las viviendas.

Condición 2ª. Únicamente locales comunitarios (txoko, sociedad, sala de juegos...) de las viviendas.

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja.

Condición 4ª. Se autoriza este uso en plantas de pisos siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 8ª. Sólo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 8

3. Condiciones de uso y ocupación de la parcela no edificable

El suelo libre no edificable de la parcela se podrá destinar a usos de jardín, huerta, accesos, aparcamiento de superficie y zonas de estancia y recreo, todos ellos dependientes de la vivienda del edificio implantado en la parcela. Se admitirán algunas edificaciones auxiliares según la regulación del artículo 27.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO

Artículo 18. Condiciones de urbanización general del sector

El Proyecto de Urbanización dará cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

• Red viaria.

- Los accesos, empalmes u otros elementos que afecten al sistema de conexión de la red viaria del sector con el exterior se supeditarán a la estructura viaria general prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.
- La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento en batería será de 2,20 mx4,50 m y en línea de 2,00 mx5,00 m. Las plazas de aparcamiento en batería reservadas a vehículos de minusválidos serán al menos de 3,60 mx5,00 m.
- El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento.
- Se dará cumplimiento a la Instrucción de Carreteras vigente y, salvo excepciones debidamente justificadas, a las exigencias de la Ley del Gobierno Vasco, de 4 de diciembre de 1997, para la Promoción de la Accesibilidad, y del Decreto 68/2000, de 11 de abril, en el que se definen las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

• Abastecimiento de agua potable.

- Se proyectará la red con una dotación mínima de 300 l/hab/día.
- El diámetro mínimo de la red será de 100 mm. La red será tal que sea capaz de soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16) con el fin de que las tuberías, válvulas, etc., no se rompan si fallan las válvulas reductoras de presión. Se colocarán válvulas reductoras de presión de tal forma que la red no tenga una presión estática superior a 7,5 atm. Se procurará que el esquema de la red sea el correspondiente a una red mallada para conseguir un mayor equilibrio de presiones y seguridad de abastecimiento en caso de avería. En todos los nudos existirán válvulas de aislamiento en cada una de las ramas que llegan o salen de él.
- Se colocarán bocas de riego o hidrantes al menos cada 100 m. Las bocas de incendio se colocarán y dimensionarán de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI 82 en aquellos apartados no derogados por la nueva ley NBE-CPI 91.
- Las acometidas a los edificios se realizarán con llave de aislamiento a situar en zona pública, y las características de todos sus elementos serán tales que podrán soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16). Se realizarán por medio de una arqueta registrable emplazada en suelo no edificable.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 9

- El material y características a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos (tuberías, válvulas, bocas de incendio y riego, tapas de arquetas, etc.) deberá ser autorizado expresamente por los servicios técnicos municipales.

• Saneamiento y vertido.

- El diámetro mínimo de un colector será de 300 mm.

- El diámetro mínimo de una acometida a un colector será de 200 mm, entendiéndose por acometidas el ramal que recoge el agua pluvial o residual de un edificio y lo lleva en una distancia inferior a 10 m hasta la red de saneamiento. Si la distancia es superior a 10 m el diámetro mínimo pasará a ser de 300. La incorporación de una acometida a un colector de diámetro igual o inferior a 500 mm se realizará mediante la ejecución de un pozo de registro. La incorporación de una acometida a un colector de diámetro mayor de 500 mm se podrá realizar taladrando el tubo del colector mediante taladros especiales y colocando en la unión tubo-acometida una goma flexible que asegure por un lado que la acometida no puede pasar la pared del colector principal, asegure la estanqueidad del sistema y cree una unión flexible entre el colector y la acometida de tal forma que permita asientos diferenciales sin rotura de alguno de los tubos.

- La red de saneamiento será estanca de acuerdo con la normativa existente. Los pozos de registro deberán asegurar la estanqueidad de la red, proponiéndose el empleo de pozos prefabricados con junta estanca entre aros y debiendo de existir una unión pozo-tubería tal que asegure la posibilidad de movimientos entre ambas estructuras sin pérdida de estanqueidad. Los elementos auxiliares de los pozos tales como pates, tapas y marcos de fundición, etc., deberán ser aprobados previamente por los servicios técnicos municipales.

- Los tubos de diámetro igual o menor de 400 mm podrán ser de PVC de acuerdo con el Pliego General de Tubería de Saneamiento de Poblaciones del MOPT. Los tubos de diámetro superior a 500 mm serán de hormigón armado de acuerdo con el citado Pliego y la norma ASTM-C-76. En cualquier caso, se tendrá que autorizar expresamente por los servicios técnicos municipales.

- En el diseño hidráulico de los colectores se deberán tener en cuenta su capacidad para transportar el agua residual y agua de lluvia prevista. La cantidad de agua de lluvia se determinará para un período de retorno de 10 años de acuerdo con las intensidades o el hietograma previsto para dicho período de retorno y tiempo de concentración correspondiente. Se comprobará su condición de autolimpieza para el caudal medio actual en tiempo seco. También en caudales bajos y con pendientes inferiores al 5 por mil se comprobará la eficacia de la tubería al ataque del sulfhídrico.

- En las conducciones se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones y en los puntos de acometida, y como máximo cada 35 m. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

• Alumbrado público.

- El nivel de iluminación de los viales será de 20-25 Lux de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 10

- El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por los servicios municipales.

- Las condiciones de diseño, cálculo y construcción se atenderán a las disposiciones de la Orden circular 9.1 10 de 31 de marzo de 1964, sobre "Alumbrado de Carreteras" del MOPT y "Normas e Instrucciones para el Alumbrado Urbano del MOPT".

• Otras infraestructuras.

- Las redes de abastecimiento de energía eléctrica en alta, salvo el punto de acometida, y en baja, las redes de telefonía y telecomunicaciones y, en su caso, las redes de gas serán obligadamente subterráneas.

- El diseño, el cálculo y la construcción de tales infraestructuras se harán atendiendo a las normas de las compañías suministradoras, de los Reglamentos Técnicos vigentes (de alta y baja tensión, centros de transformación, gases licuados, etc.), y de las Normas Tecnológicas, (IEB-Baja Tensión, IER-Red exterior, IET-Transformadores, IGL-Gases licuados, etc.).

• Algunas de las condiciones mínimas indicadas pueden ser eximidas de su cumplimiento por parte del Ayuntamiento, bien de oficio o previa solicitud, cuando concurren circunstancias que en base a razones justificadas aconsejen resolver de manera especial.

Artículo 19.

Condiciones de urbanización de las parcelas edificables

Habrán de realizarse con cargo a la parcela todas las obras de urbanización interior complementaria de la misma, consistentes en: acondicionamiento del terreno y movimiento de tierras, muros, acceso rodado y peatonal, pavimentación, jardinería y arbolado de zonas verdes, resolución de las acometidas hasta las redes generales de servicio y cerramiento exterior de la parcela.

Todas las parcelas deberán quedar valladas en todo su perímetro. Los cerramientos o, en su caso, muros de contención que se dispongan entre parcelas colindantes se sufragarán proporcionalmente por ambas parcelas. Los muros que, en su caso, se dispongan, dentro de una parcela no se considerarán como obras de urbanización general.

Cada parcela, salvo que se establezcan otras condiciones en la Ficha Urbanística, dispondrá de un único acceso rodado de anchura máxima de 3,50 m y un acceso peatonal por vivienda de una anchura máxima de 1,5 m. Las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas privadas.

Artículo 20.

Separaciones y cierres de fincas

Las separaciones de fincas entre sí y los cierres que limiten con vías o espacios públicos no podrán superar una altura total de 2,20 m. Esta altura se computará desde la rasante del terreno en el que se apoye el cierre de separación entre fincas particulares, o desde la rasante de la vía pública en el caso de que el cierre linde con ella.

Los cierres o separaciones se podrán construir total o parcialmente con verjas, red metálica, empalizadas o setos. En el caso de emplearse muro de fábrica, éste sólo podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m.

Los muros de cerramiento de fábrica serán preferentemente de mampostería o quedarán chapeados de piedra. El Ayuntamiento podrá admitir otras soluciones constructivas que por su



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 11

diseño se integren convenientemente en las características arquitectónicas del entorno. En cualquier caso quedan prohibidos los muros con cara vista de hormigón o con acabado de bloques de hormigón vistos.

Artículo 21. Suelo libre de las parcelas privadas residenciales

El suelo privado de las parcelas no ocupado por la edificación podrá dedicarse a acceso y aparcamiento ocasional de vehículos y a jardín, huerta o zona de juegos, pudiendo disponerse algunas edificaciones auxiliares complementarias, destinadas a invernadero, talleres familiares o similar, siempre que no superen en su conjunto una superficie construida máxima de 15 m²c y una altura máxima de 3 m en las parcelas unifamiliares y de 25 m²c y una altura máxima de 3 m en las restantes parcelas residenciales.

El tratamiento superficial predominante de estos espacios será el de jardín o zona verde, por lo que no podrán quedar pavimentados en más de la mitad de la superficie libre de parcela no ocupada por la edificación.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones estudiarán el tratamiento de jardinería y urbanización de la totalidad de los espacios libres privados. Estos espacios quedarán dotados de plantaciones arbóreas que, al menos, alcancen un estándar de 1 árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación. Las plantaciones, en lo que se refiere a especies y ubicación, se proyectarán teniendo en cuenta las implicaciones paisajísticas y ambientales del entorno y la disposición de las parcelas colindantes. En todo caso, los árboles se emplazarán como mínimo a 1 m de los lindes de las parcelas privadas colindantes.

Los muros o muretes de contención de tierras que sea preciso ejecutar para regularizar las rasantes del terreno se someterán a las mismas condiciones de diseño y tratamiento de materiales que los muros de separaciones y cierres de fincas.

Artículo 22. Aparcamiento

Dentro de cada una de las parcelas edificables se proyectará una dotación interior de aparcamiento que proporcione al menos el siguiente estándar:

- Parcelas residenciales unifamiliares aisladas, bifamiliares aisladas o adosadas en hilera. (Parcelas 1 a 40): 2 plazas por vivienda.
- Parcelas residenciales en edificación abierta de baja densidad. (Parcelas 41 y 42): 1,5 plazas por vivienda.
- Parcela para equipamiento comunitario deportivo. (Parcela 43): 20 plazas.
- Parcela para equipamiento comunitario educativo (Parcela 44): 20 plazas.

Las plazas de aparcamiento se podrán disponer en superficie o en planta sótano.

Artículo 23. Servidumbres de paso de infraestructuras de servicio

Las parcelas privadas presentarán las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

Cuando por las condiciones de diseño de las redes de infraestructuras de servicio generales del Sector se requiera atravesar parcelas que sean de dominio privado se podrán instalar los



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 12

elementos de las mismas con las condiciones y el trazado necesarios para que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por este Plan Parcial.

De igual modo y con las mismas condiciones los propietarios de aquellas parcelas que por su situación respecto a las redes generales de servicios no puedan efectuar la conexión debida con dichas redes sin atravesar otros pertenecidos de distinto dueño, podrán instalar las conducciones necesarias en dichas fincas ajenas resarciendo el importe de los perjuicios y molestias que originen.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Artículo 24. Condiciones estéticas de la edificación

Libres. Los materiales empleados en la construcción y las soluciones arquitectónicas deberán garantizar calidad y durabilidad en la construcción.

Los paramentos exteriores de los muros de los semisótanos de la edificación se resolverán en las partes en que sobresalgan del terreno con un tratamiento diferenciado del tratamiento general de la fachada, remarcando su condición de zócalo bajo rasante. Se recomiendan acabados de mampostería, chapeados de piedra, o similares, con el fin de evitar que los semisótanos puedan percibirse como una planta más de la edificación. En los paramentos de los semisótanos se admitirán únicamente huecos de ventilación e iluminación de dimensiones reducidas, no desvirtuando su carácter de zócalo y su función básica de muro de encuentro del edificio con el terreno. Salvo en el punto del acceso rodado la altura exterior de la planta de semisótano respecto al terreno en todo el perímetro del edificio será inferior a 1,50 metros y su desarrollo longitudinal tan sólo podrá alcanzar como máximo el 60% del perímetro exterior de la edificación.

Artículo 25. Rotulación y publicidad

Queda prohibida, en el ámbito del Sector, la disposición de rótulos y anuncios comerciales.

Como excepción de este precepto se autorizan:

- Los rótulos de señalización, denominación y numeración de fincas particulares y espacios públicos.

Todos ellos deberán quedar estandarizados (material, tamaño, caracteres y ubicación) y ser objeto de licencia municipal.

- Los rótulos correspondientes a los locales de equipamiento social y/o comercial.

Se ubicarán exclusivamente sobre el plano de la fachada desarrollándose paralelamente a la superficie de la misma con un saliente máximo de 10 cm.

Artículo 26. Tendaderos

En caso de disponerse en fachada, deberán quedar enmascarados con elementos que eviten la vista de la ropa desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

1. ORRIALDEA

1. KAPITULUA. ARAUKETA URBANISTIKO OROKORRA

1. artikulua. Aplikazio eremua

Plan Partzial honen aplikazio eremua SSU.02 Betiondo sektoreari dagokio, eta hori Ermuko Hiriko Antolamenduko Plan Orokorrean ezarrita dago, agiri honen planoetan ezarritako mugaketaren arabera.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak

Plan Partzial hau berorren behin betiko onespren erabakia argitaratu eta biharamunean sartuko da indarrean, eta indargabetu arte indarrean egongo da.

Plan Partzialeko xedapenen bat edo batzuk ezeztatuz edo aldatuz gero, horrek ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, horietarikoren bat besteekiko loturaren edo mendekotasunaren ondorioz aplikagarria ez denean izan ezik.

3. artikulua. Araudi orokorra

Legeen, arautegi orokorren eta goragoko lerruneko beste xedapen batzuen menpe egotearen kalterik gabe, Ermuko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko hirigintza arauak aplikagarriak izango dira araudi orokor subsidiariorat, Plan Partzialean zehazturik dauden eta araudietan agertzen ez diren arlo guztietan.

4. artikulua. Proiektua osatzen duten agiriak eta araudietan duten irismena

Proiektu hau honako agiri hauek osatzen dute:

1. agiria. Memoria
2. agiria. Informazio eta antolamendu planoak
3. agiria. Ordenantza arautzaileak
4. agiria. Jarduketaren baldintzak eta etapa plana
5. agiria. Ikerketa ekonomikoa eta finantzakoa

Proiektu honen arauzko edukia goiko paragrafoan adierazitako agirien multzoak zehaztu arren, hirigintza jarduera arautzeko izaera dutenak antolamendu planoak eta 3. (Ordenantza arautzaileak) nahiz 4. (Jarduketaren baldintzak eta etapa plana) agiriak dira; horrenbestez, hirigintza jarduera agiri eta plano horietan ezarritakora egokitu beharko da nahitaez.

Gainerako agiriak batez ere informatiboak dira; beraz, euren edukia lehen aipatutako agiriei kontrajarrita egonez gero, azken horiek nagusituko dira.

Eskala desberdinetan egindako plano arautzaileen arteko hirigintza xedapenen batekiko desadostasunik ikusten bada, eskalarik handieneko planoetan ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasun hori eskalarik handieneko plano horien edukian jasotako akats materialaren eraginezkoa ez bada.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

2. ORRIALDEA

5. artikulua. Zona-banaketa xehatua eta jabari araubidea lursail eraikigarrietarako

SSU.02. Betiondo sektoreko lursailen eta zonen banaketa xehatua eta jabari araubidea Memoriako 4.2 epigrafean eta Plan Partzialeko "Zona Banaketa Xehatua" deritzon 6. planoan ezarritakoaren arabera arautuko da, ondoren adierazitakoa kontuan hartuta:

- FAMILIA BAKARREKO ETXEBIZITZA ISOLATUETARAKO EGOITZA LURSAILAK.

Jabetza pribatua: OR-5, G-3 ordenantza.

- 1-26. eta 34. lursailak.

- FAMILIA BIKO ETXEBIZITZA ISOLATUETARAKO EGOITZA LURSAILAK.

Jabetza pribatua: OR-3, G-3 ordenantza.

- 27-33. lursailak.

- ILARAN ITSATSITAKO ETXEBIZITZETARAKO EGOITZA LURSAILAK.

Jabetza pribatua: OR-5, G-1 ordenantza.

- 35-40. lursailak.

- DENTSITATE TXIKIKO ERAIKUNTZA IREKIKO ETXEBIZITZETARAKO LURSAILAK.

Jabetza pribatua: OR-3, G-3 ordenantza.

- 41. eta 42. lursailak.

- KIROLEKO EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO LURSAILA.

Lagapeneko lursaila. Jabetza publikoa: OR-3, G-3 lursaila.

- 43. lursaila.

- HEZKUNTZAKO EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO LURSAILA.

Lagapeneko lursaila. Jabetza publikoa: OR-3, G-3 lursaila.

- 44. lursaila.

- BIDE SAREA ETA APARKALEKUAK.

Komunikazioen toki sisteman eta sistema orokorrean sartzeko moduko erabilera eta jabari publikodun eremuak.

- EREMU ASKEAK, ZONA BERDEAK ETA BIDEAK.

Erabilera eta jabari publikoa duten eremuak.

- ZERBITZU ZENTROETARAKO ETA AZPIEGITUREN ELEMENTUETARAKO ZONAK.

Titularitate publikoa duten eremuak.

Plan Partzialean planteaturiko egoitzako lursail-banaketa orientagarria izango da, baldin eta, berori aldatzekotan, ezer baino lehen justifikatzen bada aukeraturiko lursail-banaketa alternatiboarekin bete egiten direla Plan Partzialeko antolaketa-baldintza guztiak, eta lursail mugakideetako sestren arteko alde bertikalak ez direla handituta gelditzen.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

3. ORRIALDEA

2. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATZEKO ETA BETEARAZTEKO ARAUBIDEA

6. artikulua. Urbanizazio proiektua

Lurzoruari buruzko Legean eta Planeamenduko Araudian ezarritakoaren arabera, Urbanizazio Proiektu bakarra idatzi eta tramitatuko da; horrek Sektoreko urbanizazio orokorreko obra guztiak zehaztuko ditu, Plan Partziala garatzeko behar diren obra guztiak. Lursail eraikigarri bakoitzaren barruko urbanizazio obrak eraikuntzarekiko modu osagarrian egin eta kasuan kasuko Eraikuntza Proiektuetan zehaztuko dira.

Urbanizazio Proiektua idaztean, kontuan hartuko dira eremu publikoak eta azpiegitura sareak diseinatzeko, kalkulatzeko eta betearazteko arauak nahiz irizpideak, Plan Partzial honetan jasota daudenak, baita Ermuko Udaleko zerbitzu teknikoek edo erakunde eskudunak ematen dituen jarraibideak ere.

Lurzoruari buruzko Legeak eta Planeamenduko Araudiak eskaturiko agirien eta zehaztapenen bitartez, Urbanizazio Proiektuak bide-sarea, azpiegiturak eta zerbitzuko sareak zehaztuko ditu, Plan Partzial honetan ezarritakoak; gainera, ezarritako eremu aske komunitarioen diseinua zehatz formulatuko du.

Urbanizazio Proiektuan, lerrokaduren eta sestren egokitzapen txikiak sar daitezke, Plan Partzial honetan jasotako bideen nahiz eremu askeen antolamenduari eta lursail eraikigarrien egiturari dagokionez.

7. artikulua. Urbanizazio obren betearaztea

Urbanizazio obrak betearazteko, Plan Partzial hau eta kasuan kasuko Urbanizazio Proiektua onetsi behar dira.

Plan Partzial honetan ezarritako antolaketa-eraren garapena eta betearaztea, jarduketa urbanistikoaren araubideari dagokionez, jarduketaren baldintzen eta etapa planaren 4. agirian ezarritakora egokituko da.

8. artikulua. Eraikitze ahalmena gauzatea

Sektoreko lursail eraikigarrietan eraikuntza obrak egiteko, beharrezkoa izango da Plan Partziala, Urbanizazio Proiektua eta Lurra Birsailkatze Proiektua behin betiko onetsita egotea.

Eraikitze ahalmen hori gauzatzeko, halaber, bete egin behar dira Plan Partzial honetako jarduketaren baldintzen eta etapa planaren 4. agirian ezarritako xedapenak.

Lursail eraikigarriak (horietariko bakoitza gutxienezko lursailtzat egituratuta) zatiezintzat hartuko dira ondore urbanistikoetarako, eta beraz, eraikuntza lizentzia emateko proiektu eta tramite bateratua beharko dute; titularrek, berriz, lursail bakoitzari esleituriko betebeharrak urbanistikoak betearazteko erantzukizuna izango dute.

9. artikulua. Lurzoruaren lagapenak eta aprobetxamendua

Honako hauek Ermuko Udalarri dohainik laga beharko zaizkio nahitaez: Planak jabari edo titularitate publikora (urbanizatu ondoren) bideraturiko lurak, kiroleko zuzkidura komunitarioko ekipamendurako nahiz hezkuntzako zuzkidura komunitarioko ekipamendurako bideraturiko lursailak eta merkataritzako edota gizarteko ekipamendura bideraturiko erreserbak.



SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

4. ORRIALDEA

Halaber, indarreko legeriak ezarritako aprobetxamendu urbanistikoen lagapena ere derrigorrezkoa izango da, jarduketaren baldintzen eta etapa planaren 5. agirian ezarritakoaren arabera.

3. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BALDINTZAK

10. artikulua. Lursail eraikigarrien identifikazioa eta mugaketa

Lursail bakoitzaren identifikazio zenbakia eta mugak zona-banaketa xehatuaren 6. planoetan eta zehaztapen geometrikoaren 7. planoan agertzen dira.

11. artikulua. Lursail eraikigarrien eraikuntza araubide orokorra

Lursail eraikigarri bakoitza Ermuko Plan Orokorreko ordenantza hauen eraikuntza araubide orokorraren menpe dago:

- Familia bakarreko etxebizitza isolatuetarako egoitza lursailak:
 - ✓ 1-26. eta 34. lursailak.
 - OR-5 ordenantza. 3 maila. Isolaturiko familia bakarreko intentsiboa.
- Familia biko etxebizitza isolatuetarako egoitza lursailak:
 - ✓ 27-33. lursailak.
 - OR-5 ordenantza. 3. maila. Isolaturiko familia biko intentsiboa.
- Ilaran itsatsitako etxebizitzetarako egoitza lursailak:
 - ✓ 35-40. lursailak.
 - OR-5 ordenantza. 1. maila. Ilara intentsiboan itsatsitakoa.
- Dentsitate txikiko eraikuntza irekirako egoitza lursailak:
 - ✓ 41. eta 42. lursailak.
 - OR-3 ordenantza. 3. maila. Dentsitate txikiko eraikuntza irekia.
- Kiroleko ekipamendu komunitariorako lursaila:
 - ✓ 43. lursaila.
 - OR-3 ordenantza. 3. maila. Dentsitate txikiko eraikuntza irekia.
- Hezkuntzako ekipamendu komunitariorako lursaila:
 - ✓ 44. lursaila.
 - OR-3 ordenantza. 3. maila. Dentsitate txikiko eraikuntza irekia.

Eraikuntzaren araubide orokorra ordenantza horietara modu orokorrean eta subsidiarioan atxikita egotea gorabehera, lursail bakoitzean Plan Partzial honetan (Ordenantza Orokorrak eta Urbanizazio Fitxa xehatua) horietariko bakoitzerako berariaz adierazitako eraikuntza baldintzak beteko dira.



SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

5. ORRIALDEA

12. artikulua. **Eraikinaren lerrokadurak**

Eraikinaren lerrokadurak zona-banaketa xehatuaren 6. planoan eta zehaztapen geometrikoaren 7. planoan adierazitakoak izango dira. Sestra azpiko sotoak, kasu batzuetan, lerrokadurak gainditu ahal ditu, horretarako berariaz adierazitako mugaraino (35., 36., 37., 38., 39., 40., 41. y 42. lursailak).

13. artikulua. **Eraikuntza aprobetxamendua**

Fitxa Urbanistikoetan, lursail eraikigarri bakoitzerako, azalerarik handienak ezartzen dira eraikuntza okupaziorako, sestra gaineko eraikigarritasunerako eta sestra azpiko sotoko edo erdi sotoko eraikigarritasunerako.

Halaber, gehieneko etxebizitza kopuru onargarria ere ezartzen da.

Azalera eraikigarria zenbatzeko irizpidea, bestalde, Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko arau urbanistikoetako 5.01.15 artikuluan ezarritakoa izango da.

14. artikulua. **Ezarkuntzako sestra, solairu kopurua eta eraikinaren altuera**

Plan Partzialean, lursail eraikigarri bakoitzerako, ezarkuntzako sestraren derrigorrezko kota altimetrikoa edo 0 kota zehazten da, eraikinaren beheko solairuko lurzoruarena, baita baimendutako solairu kopurua eta eraikinaren gehieneko altuera ere.

Lursail eraikigarri guztietan, sotoko edo erdi sotoko solairu bat eraiki daiteke, araudi berezian ezarritako baldintzetan. Gainera, erdi sotoaren zati bat lurretik irtenda egon daiteke, malda naturalak hori eskatzen duen lekuan, baldin eta horretarako soluzioak jatorrizko topografia errespetatzen badu.

Estalki azpiko lekuak aprobetxatu egin daitezke, solairu bakarrean, baldin eta araudian arauturiko estalki-profilak errespetatzen badira. Horien zenbaketa, eraikuntza aprobetxamenduaren ondoreetarako, Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko arau urbanistikoetako 5.0.15 artikuluan ezarritakoaren arabera zehaztuko da.

Eraikinaren ezarkuntza egiteko, beheko solairuko forjatuaren goiko aldea, eraikinaren ezarkuntza egiteko, Fitxa Urbanistiko berezian beheko solairuko derrigorrezko sestratzat harturiko kotan egon behar da.

15. artikulua. **Estalkiko profilak**

Estalkiko planoak gehienez jota 1,50 m-ko hegalak izango ditu fatxada nagusietan, eta 1,20 m-koak alboko fatxadetan.

Estalkiaren gehieneko profila eraikinen hegalean kanpoaldeko lerroak mugatzen du, eta horrek gehienez 6 metroko altuera dauka fatxaden multzoan, 41. eta 42. lursailletako 9,50 metroak eta 43. zein 44. lursailletako 12 metroak izan ezik; halaber, estalkiko planoen gehieneko malda %35ekoa da.

Eraikinen estalkiko profilaren lerroak honako hauek soilik gainditu ahal izango dituzte: apaindurazko erremateak, igogailuen eskailera-kaxak eta eraikineko instalazioen elementuak (tximiniak, antenak ...), baldin eta horien kokalekua eta ezaugarriak behar bezala justifikaturik badaude.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

6. ORRIALDEA

Estalkian ganbaradun irtenuneak egoteko, beharrezkoa izango da horiek estalkiaren gehieneko profilaren kanpoaldeko perimetroa ez gaintzea. Estalki azpiko solairuetan ezin da ganbaradun irtenunerik egon, eta argi naturala estalkiaren planoan kokatutako argizuloen bitartez lortuko da.

16. artikulua. Hegalak

Eraikinaren mugako lerrokaduretan hegalak egon daitezke, gehienez 1,00 m-ko irtenunekoak; horien garapenak ez ditu gaintutako eraikineko fatxada nagusietan duten luzeraren bi herenak, eta alboko fatxadetan garapenik handiena euren luzeraren heren batekoa izango da.

4. KAPITULUA EGOITZA LURSAILEN ERABILERA BALDINTZAK (1-40)

17. artikulua Egoitza lursailak erabiltzeko baldintzak

Eraikinetan onartzeko moduko erabilerak honako hauek dira:

1. Ohiko erabileraren baldintza

Ohiko erabilera egoitza da, honako honetan garatuta: familia bakarreko etxebizitza isolatuak (1-26. eta 34. lursailak), familia biko etxebizitza isolatuak (27-33. lursailak), ilaran itsatsitako etxebizitzak (35-40. lursailak) edo eraikuntza irekiko bloke txikietako etxebizitzak (41. eta 42. lursailak).

2. Erabileren bateragarritasun taula

R Egoitza	T Hirugarren sektorea	EE Hezkuntza	A Establezimenduak
RU Fam. bakar. egoitz.	TO Bulegoak eta banketxeak	ES Osasuna	AE Aparkaleku eremua
RC Taldeko egoitza	TC Komertzioak eta merkatuak	EC Kultura eta ikuskizunak	AG Aparkaleku zaindegia
P Produkzioa	TH Hotela eta egoitzak	ER Erljioa	AJ Garaje aparkalekua
PI Industria	TB Establ. publikoak	EA Herri Administrazioa	
PT Lantegia eta bilt.	E Ekip. komunitarioak	S Hiri zerbitzuak	
PA Nekaz. eta abel.	ED Kirola	U Hiri zerbitzu orokorrak	

• Familia bakarreko, biko eta itsatsitako lursailak (1-40. lursailak)

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
ESTALKI AZPIA																				3. KOKALEKUA
LEHENA							4					4	4	4						3. KOKALEKUA
BEHEKOA							4	10				4	4	4						2. KOKALEKUA
SOTOA ERDI SOTOA	8																8			1. KOKALEKUA
	R	P	T	E	S	A														
		BAIMENDUA	4	BAIMENDUA BALDINTZEKIN			DEBEKATUA													

- Ohiko erabileraren bateragarritasun baldintzak



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

7. ORRIALDEA

4. baldintza. Erabilera hori beheko edo lehenengo solairuan baimentzen da, baldin eta jarduera titularraren egoitza iraunkorarekin lotuta badago eta etxebizitzaren azalera erabilgarriaren ehuneko berrogeita hamar baino gehiago edo 75 m²u okupatzen ez baditu, ondoriozko etxebizitzak etxebizitzaren gutxieneko programa betetzekotan.

8. baldintza. Sotoko solairuan, garaje erabilera ez ezik, etxebizitzarekiko egoitza osagarriak eta eraikineko zerbitzu-eremuak baimentzen dira, baina ez modu jarraituan bizitzeko zonak.

10. baldintza. Erabilera hau beheko solairuan baimentzen da, 60 m²c-ko azalera-mugarekin.

• Eraikuntza irekiko lursailak (41. eta 42. lursailak)

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
BIGARRENA						4														3. KOKALEKUA
LEHENA						4														3. KOKALEKUA
BEHEKOA		1											2			8				2. KOKALEKUA
SOTOA ERDI SOTOA													3			8				1. KOKALEKUA
	R	P					T							E			S		A	

BAIMENDUA
 4 BAIMENDUA BALDINTZEKIN
 DEBEKATUA

- Ohiko erabilerarekiko bateragarritasun baldintzak

1. baldintza. Eskailera kaxak eta etxebizitzaren zerbitzurako elementu komunak soilik.
2. baldintza. Etxebizitzaren lokal komunitarioak bakarrik (txokoa, sozietatea, jolasteko gela ...).
3. baldintza. Erabilera horiek sotoan edo erdi sotoan baimenduta daude, baldin eta beheko solairuko erabilerarekin lotuta badaude.
4. baldintza. Erabilera hau solairuetan baimenduta dago, baldin eta jarduera titularraren bizileku iraunkorarekin lotuta badago eta etxebizitzaren azalera erabilgarriaren ehuneko berrogeitik gora okupatzen ez badu, ondoriozko etxebizitzak etxebizitzaren gutxieneko programa betetzekotan.
8. baldintza. Eraikinari zerbitzua emateko azpiegitura txikiaren erabilera soilik baimentzen da, kasuan kasuko arau sektorialak betez gero.

3. Eraikigarria ez den lursailaren erabilera eta okupazio baldintzak

Lursaileko lurzoru eraikigarrian honako erabilera hauek baimenduko dira: lorategia, baratzea, sarbideak, gainazaleko aparkalekua eta egoteko nahiz jolasteko zonak, eta horiek guztiak



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

8. ORRIALDEA

lursailean finkatutako eraikineko etxebizitzaren menpe egongo dira. Halaber, eraikin lagungarri batzuk ere onartuko dira, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

5. KAPITULUA

URBANIZAZIOKO ETA APARKALEKUKO BALDINTZAK

18. artikulua.

Sektorearen urbanizazio orokorreko baldintzak

Urbanizazio Proiektuak urbanizazioko gutxieneko baldintza hauek beteko ditu:

• Bide-sarea.

- Sarbideak, lotuneak eta sektoreko bide-sarearekiko lotura-sisteman eragina duten gainerako elementu guztiak Ermuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako bide-egitura orokorrera egokituko dira.
- Bateriako aparkaleku plaza bakoitzaren azalerarik txikiena 2,20 m x 4,50 m-koa izango da, eta lerroko aparkalekuena, berriz, 2,00 m x 5,00 m-koa. Elbarrien ibilgailuentzako bateriako aparkalekuen gutxieneko azalera 3,60 m x 5,00 m-koa izango da.
- Gainazaleko urbanizazioan erabili beharreko materiala (bidezoruak, zintarriak, zoladurak, akaberak, hiriko altzariak, etab.) Udalak baimendu beharko du berariaz.
- Honako hau bete beharko da: Indarreko Errepide Instrukzioa; behar bezala justifikaturiko salbuespenen kasuan izan ezik, Eusko Jaurlaritzak Irisgarritasuna Sustatzeko 1997ko abenduaren 4an emandako legea, eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, hiri inguruen, eremu publikoen, eraikinen eta informazio nahiz komunikazio sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak zehaztu dituen.

• Edateko uraren hornidura.

- Gutxienez 300 l/biz./eguneko zuzkidura duen sarea proiektatuko da.
- Sarearen diametrorik txikiena 100 mm-koa izango da. Sarea 16 atm.ko (PN-16) lan-presioa jasateko gauza izango da, hodiak, balbulak eta abar ez apurtzeko, presioa murrizteko balbulek hutsik eginez gero. Presioa murrizteko balbulak jartzean, kontuan hartuko da sareak ez duela 7,5 atm.tik gorako presio estatikorik eduki behar. Halaber, sarearen eskema burdinazko sare bati dagokiona izateko ahalegina egingo da, presioen arteko oreka handiagoa eta hornidura-segurtasuna handiagoa lortzeko matxuraren bat egonez gero. Korapilo guztietan, isolamenduko balbulak egongo dira, bertatik irten edo bertara iristen diren adar guztietan.
- Ureztatze-ahokak edo hidranteak jarriko dira gutxienez 100 m bakoitzeko. Suteen aurkako ahokak NBE-CPI 82 Oinarrizko Arauan ezarritakoaren arabera jarri eta dimentsionatuko dira, NBE-CPI 91 Lege berriak indargabetu gabeko ataletan.
- Eraikinetarako hartuneak isolamenduko giltzarekin (zona publikoan jarriko den giltza), eta berorren elementu guztien ezaugarrietan kontuan hartuko da 16 atm.ko (PN-16) lan-presioa jasan beharko dutela. Eraikigarria ez den lurzoruko kutxeta erregistragarri baten bitartez egingo dira.
- Sarea eta berorren elementuak (hodiak, balbulak, suteen aurkako ahokak, ureztatze ahokak, kutxeten estalkiak, etab.) eraikitzean erabili beharreko materiala eta horren ezaugarriak udaleko zerbitzu teknikoek baimendu beharko dute berariaz.

• Saneamendua eta isurketa.

- Kolektorearen diametrorik txikiena 300 mm-koa izango da.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

9. ORRIALDEA

- Kolektore baterako hartune baten diametrorik txikiena 200 mm-koa izango da; hartuneak eraikineko euri- edo hondakin-ura bildu eta 10 m-tik beherako distantzian saneamendu-sareraino eramaten duen adarrak osatzen ditu. Distantzia hori 10 m-tik gorakoa bada, diametrorik txikiena 300 mm-koa izango da. Hartune bat 500 mm-ko edo hortik beherako diametroa duen kolektore batean sartzeko, ezinbestekoa izango da erregistroko putzua. Hartune bat 500 mm-tik gorako diametroa duen kolektore batean sartzeko, kolektorearen hodia zulatu egin daiteke zulagailu bereziekin, eta gero, hodiaren eta hartunearen arteko loturan, goma malgua jarriko da, honako hau segurtatzeko: hartuneak ezin duela zeharkatu kolektore nagusiko horma, sistema hermetikoa dela eta kolektorearen nahiz hartunearen arteko lotura malgua sortzen dela, euskarri diferentzialak ahalbidetzeko, hodiren bat apurtu barik.
 - Saneamendu-sarea hermetikoa izango da, indarreko araudian ezarritakoaren arabera. Erregistroko putzuek sarearen hermetikotasuna bermatuko dute; aurretiaz fabrikaturiko putzuak erabilteza proposatzen da eta horiek zirindolen arteko juntura hermetikoa izango dute; gainera, putzuaren eta hodiaren arteko lotura egon behar da, bi egituren arteko mugimenduak ahalbidetzeko, hermetikotasuna galdu barik. Putzuetako elementu laguntzaileak (esate baterako, galdaketaren estalkiak nahiz markoak, etab.) udaleko zerbitzu teknikoaren aurretiazko onespena beharko dute.
 - 400 mm-ko edo hortik beherako diametroa duten hodiak PVCkoak izan daitezke, MOPT deritzonaren Populazioen Saneamenduko Hodiariaren Plegu Orokorrean ezarritakoaren arabera. 500 mm-tik gorako diametroa duten hodiak hormigoi armatuzkoak izan daitezke, Plegu horretan eta ASTM-C-76 arauan ezarritakoaren arabera. Nolanahi ere, udaleko zerbitzu teknikoaren berariazko baimena behar da.
 - Kolektoreen diseinu hidraulikoan, kontuan hartuko da aurreikusitako hondakin-ura eta euri-ura garraiatzeko gaitasuna. Euri-uraren kantitatea 10 urteko aldi baterako kalkulatu da, itzultze-aldi horretarako aurreikusitako intentsitateak edo hietograma eta kasuan kasuko pilaketa-aldia kontuan hartuta. Bere burua garbitzeko gaitasuna egiaztatuko da, eguraldi lehorreko oraingo batez besteko emaria aintzat hartuta. Emari txikietan eta milako 5etik beherako maldetan ere, hodiariak eraso sulfhidrikoaren aurka duen eraginkortasuna ere egiaztatuko da.
 - Eramateetan, erregistroko kutxetak kokatuko dira sekzio-aldaketetan, maldetan, lerrokaduretan eta hartuneetan, gehienez jota 35 m bakoitzeko. Halaber, hustubideak ere jarriko dira, gehienez 35 m bakoitzeko. Eraikin bakoitzak sare orokorrera duen saneamenduaren hartunerako kutxetak lurzoru ez eraikigarrian kokatuko dira. Hartuneko bi kutxeta jarriko dira beti, bata ur beltzetarako eta bestea euri-uretarako.
- **Argiztapen publikoa.**
 - Bideen argiztapen maila 20-25 lux-ekoa izango da batez beste, 0,35eko uniformetasun-faktorearekin.
 - Instalazioan erabili beharreko materiala udaleko zerbitzu teknikoek baimenduko dute berariaz.
 - Diseinuaren, kalkuluaren eta eraikuntzaren baldintzek 1964ko martxoaren 31ko 9.1.10 Aginduko xedapenak beteko dituzte: MOPTen "Errepideen argiztapena" eta "MOPTen Hiri Argiztapenerako Arauak eta Instrukzioak" deritzon buruzko xedapenak.
 - **Beste azpiegitura batzuk.**



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

10. ORRIALDEA

- Energia elektrikoaren hornidurarako sareak, altan (hartunea izan ezik) eta baxan, telefonia nahiz telekomunikazio sareak eta gas sareak lurpekoak izango dira nahitaez.

- Azpiegitura horien diseinua, kalkulua eta eraikuntza egiteko, kontuan hartuko dira konpainia hornitzaileen arauak, indarreko Araudi Teknikoen arauak (tentsio altukoa eta baxukoa, transformazio zentroak, gas likidotuak, etab.) eta Araudi Teknologikoen arauak (IEB-Tentsio Baxua, IER- Kanpoko Sarea, IET-Transformadoreak, IGL-Gas Likidotuak, etab.).

- Adierazitako gutxienerako baldintzatariko batzuk ez dira bete beharrekoak izango, Udalak hori erabakiz gero, bai ofizioz edo bai aurreiazko eskabide bati erantzunez, baldin eta justifikaturiko arrazoiak aintzat hartuta beste modu batera ebaztea komenigarria bada.

19. artikulua. **Lursail eraikigarrien urbanizazio baldintzak**

Lursailaren kontura egingo dira berorren osagarriak diren barruko urbanizazioko obra guztiak, honako honetan oinarritzen direnak: luraren egokitzapena nahiz lur-mugimenduak, hormak, ibilgailuen nahiz oinezkoen sarbidea, zoladura, eremu berdeetako lorategiak nahiz zuhaitzak, hartuneak (zerbitzuko sare orokorretaraino) eta lursailaren kanpoaldeko itxiera.

Lursail guztien perimetro osoan hesiak egongo dira. Lursail mugakideen arteko itxierak edo halakorik egonez gero, eustormak bi lursailak ordainduko dituzte modu proportzionalen. Lursailaren barruan jartzen diren obrak ez dira urbanizazio orokorreko obratzat hartuko.

Lursail bakoitzak, Urbanizazio Fitxan beste baldintza batzuk ezarri ezean, ibilgailuentzako 3,50 m-ko gehieneko zabalera duen sarbide bakarra edukiko du, eta etxebizitza bakoitzeko oinezkoen sarbide bat ere bai, eta horren gehieneko zabalera 1,5 m-koa izango da. Sotoetan sartzeko arrapalak lursail pribatuen barruan egongo dira oso-osorik eta nahitaez.

20. artikulua **Finken banaketak eta itxierak**

Finkek euren artean dituzten banaketak eta itxierak (bide edo eremu publikoekiko muga daudenak) ez dute 2,20 m-ko altuerarik gaindituko. Altuera hori finka partikularrak banatzeko itxiera euskarritzen duen lurraldeko sestratik neurtuko da, edo bide publikoaren sestratik, itxiera horrekiko mugakidea denean.

Itxierak edo banaketak sare-mailekin, burdinazko sareekin edo hesiekin egin daitezke guztiz edo neurri batean. Lantegiko horma erabiliz gero, horrek gehienez 1,50 m-ko altuera izango du.

Lantegiko itxieradun hormak, ahal dela, harlangaitzezkoak izango dira eta harrizko estaldura izango dute. Udalak beste eraikuntza soluzio batzuk onar ditzake, baldin eta euren diseinua kontuan hartuta ondo integratzen badira inguruaren ezaugarri arkitektonikoetan. Nolanahi ere, debekaturik daude hormigoia agerian duten hormak edo hormigo-blokeen akabera agerian dutenak.

21. artikulua **Egoitzako lursail pribatuetako lurzoru askea**

Lursailen lurzoru pribatua, eraikinak okupatzen ez duena, lorategien sarbiderako nahiz behin-behineko aparkalekurako eta lorategirako, baratzerako edo jolas-eremurako erabil daiteke; gainera, eraikuntza osagarri batzuk eduki ahal izango ditu negutegirako, familiako tailerretarako edo antzeko gauzen baterako, baldin eta multzo osoak 15 m²c-ko azalera eraikia eta 3 m-ko altuera gainditzen ez badu, familia bakarreko lursailetan, eta 25 m²c-ko azalera eraikia eta 3 m-ko gehieneko altuera, gainerako egoitza-lursail guztietan.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

11. ORRIALDEA

Eremu horien azaleraren tratamendu nagusia lorategikoa edo zona berdekoa izango da; horrenbestez, ezin daiteke zoladurarik egon eraikinak okupatu gabeko lursailaren azalera askearen erdian baino zati handiagoan.

Eraikinak betearazteko proiektuek eremu aske pribatu guztien lorezaintza eta urbanizazio tratamendua ikertuko ditu. Eremu horietan egingo diren zuhaitz-landaketek, gutxienez, eraikinak okupatu gabeko lursaileko 100 m² bakoitzeko zuhaitz 1eko estandarra beteko dute. Landaketak, espeziei eta kokalekuari dagokienez inguruan nahiz paisaian sor daitezkeen eraginak eta lursail mugakideen kokalekua kontuan hartuta proiektatuko dira. Nolanahi ere, zuhaitzak gutxienez metro batera kokatuko dira, lursail pribatu mugakideetatik.

Lurreko sestrak erregulatzeko egin behar diren lurrak edukitzeko hormek, materialen diseinuari eta tratamenduari dagokionez, finkak banatzeko zein ixteko hormen baldintza berberak bete beharko dituzte.

22. artikulua. **Aparkalekua**

Lursail eraikigarri bakoitzean, gutxienez honako estandar hau eskaintzen duen aparkalekuko barne zuzkidura proiektatuko da:

- Familia bakarreko (isolatuak), familia biko (isolatuak) edo ilaran itsatsitako egoitza-lursailak (1-40. lursailak): 2 plaza etxebizitza bakoitzeko.
- Dentsitate txikiko eraikuntza irekiko egoitza-lursailak (41. eta 42. lursailak): 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko.
- Kiroleko ekipamendu komunitariorako lursaila (43. lursaila) 20 plaza.
- Hezkuntzako ekipamendu komunitariorako lursaila (44. lursaila): 20 plaza.

Aparkalekuko plazak gainazalean edo sotoko solairuan egon daitezke.

23. artikulua. **Zerbitzuko azpiegituren igarotze-zortasunak**

Lursail pribatuek Urbanizazio Proiektuan ezarritako igarotze-zortasunak edukiko dituzte, azpiegituren lurpeko eramateei dagokienez.

Sektoreko zerbitzu orokorren azpiegitura-sareak diseinatzeko baldintzen eraginez jabari pribatuko lursailak zeharkatu behar direnean, horien elementuak beharrezko baldintzekin eta trazatuekin instalatuko dira, plan partzial honetan onartutako eskubide urbanistikoaren gauzapea ez ekiditeko.

Era berean, eta baldintza berberekin, zerbitzuen sare orokorrekiko kokalekuaren ondorioz sare horietarako lotura egiteko beste jabe baten lurrak zeharkatu behar dituzten jabeek lur horietan beharrezko eramateak instalatu ahal izango dituzte, sortutako kalteen eta eragozpenen zenbatekoa ordainduz gero.

6. KAPITULUA. **DISEINU ARKITEKTONIKOAREN BALDINTZAK**

24. artikulua. **Eraikinaren baldintza estetikoak**

Askeak. Eraikuntzan erabilitako materialek eta soluzio arkitektonikoen eraikinaren kalitatea eta iraunkortasuna bermatu beharko dute.

Eraikineko erdi sotoetako hormen kanpoko paramentuek, lurraldetik irteten diren zatian, fatxadaren tratamendu orokorrekiko tratamendu berezia izango dute. Komenigarriak dira manposteriarako



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SSU.02 BETIONDO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Ordenantza Orokorrak

12. ORRIALDEA

akaberak, harrizko estalkiak edo antzekoak, erdi sotoak eraikinaren beste solairutzat ez agertzeko. Erdi sotoetako paramentuetan, dimentsio txikiko argiztapen eta aireztapen bitarteak soilik baimenduko dira; horiek ez dute zokalo izaera eta eraikinak lurraldearekin bat egiteko hormaren oinarritzko eginkizuna indarrrik gabe utziko. Ibilgailuen sarbideko lekuan izan ezik, erdi sotoko solairuak 1,50 metrotik beherako altuera izango du eraikinaren perimetro osoan, lurraldeari dagokionez; gainera, luzetarako garapena gehienez %60ra iritsiko da, eraikinaren kanpoko perimetroari dagokionez.

25. artikulua. Errotulazioa eta publizitatea

Sektorearen eremuan debekatuta dago merkataritzako errotuluak eta iragarkiak jartzea.

Manu horren salbuespentzat, hauxe baimentzen da:

- Finka partikularrak eta eremu publikoak seinaleztatzeko, izendatzeko eta zenbakitzeko errotuluak.

Horiek guztiak estandarizatuta geldituko dira (materiala, neurria, ezaugarriak eta kokalekua), eta gainera, udal lizentzia beharko dute.

- Ekipamendu sozialeko edota komertzialeko lokalen errotuluak.

Fatxadaren planoan soilik kokatu eta horren azalerarekiko paralelotara garatuko dira, gehienez 10 cm-ko irtenunearekin.

26. artikulua. Esekitokiak

Fatxadan kokatzen badira, arropa kanpoaldetik ikustea ekiditen duten elementuekin estalita egongo dira, eta horien diseinua, berriz, eraikineko fatxadaren multzoan integraturik egongo da.