

APROBACION DEFINITIVA MODIFICACION NNSS EN EL SUELO URBANO
CONSOLIDADO RESIDENCIAL

El Pleno de este Ayuntamiento, reunido en Sesión Ordinaria, de fecha 16 de Enero de 2.013, adoptó el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la **“Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal en el suelo urbano consolidado residencial”**.

Normas urbanísticas contenidas en el Plan Especial de Ordenación aprobado :

- La modificación consistirá en añadir al art 71-“Condiciones Generales”, de las “Condiciones Generales para las Áreas Consolidadas en Suelo Urbano Residencial”, el apartado 6 tal y como se redacta a continuación, quedando dicho art 71 del Texto Refundido de la revisión de las N.N.S.S. de Lemoa de la siguiente manera:

SECCIÓN 1

CONDICIONES GENERALES PARA LAS ÁREAS CONSOLIDADAS
EN SUELO URBANO RESIDENCIAL

Artículo 71.- Condiciones generales

1. Usos permitidos.

- Vivienda: Se admite el uso de viviendas en las categorías A.1, A.2, B y C.
- Oficinas: Se admite el uso de oficinas en la categoría A y B.
- Comercio: Se admite el uso de comercio en la categoría A.
- Dotacional: Se admite en general el uso dotacional de los tipos a, b, c, d, f, g, h, i y j.
- Terciario: Hostelería.
- Industrial: Se admite en categoría 1ª.
- Almacén: Se admite en categoría 1ª y 2ª.
- Garaje y atención a vehículos de motor: Se admite en las categorías 1ª, tipos a y b, 2ª, tipos a y c. La categoría 2ª, tipo b, se admite siempre que no supere los 200 m². La categoría 3ª en aquellos casos en que exista a la aprobación de las presentes N.N.S.S.
- Espacios libres.
- Comunicación y transporte: Se admiten las categorías A y B.

2. Características básicas de edificación.

En estas zonas se permitirán las actuaciones de sustitución, demolición, restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato, consolidación, reedificación, reforma y ampliación.

3. Ámbito a urbanizar por la nueva edificación en los casos de sustitución.

En las actuaciones de sustitución de edificaciones el Ayuntamiento, en cada caso, determinará las obras de urbanización que será necesario realizar para dar continuidad a la urbanización circundante.

4. Estándar mínimo de guardería de vehículos-aparcamiento.

En todas las zonas del municipio, en las actuaciones de sustitución de edificios las nuevas edificaciones contarán con al menos una plaza de aparcamiento privada por cada vivienda, situada preferiblemente en el interior de la edificación.

Se podrá eximir del cumplimiento de este estándar mínimo en aquellos casos en los que se justifique adecuadamente la imposibilidad técnica para su ejecución, siempre sujeto a la aprobación por parte del ayuntamiento.

5. Número de viviendas permitidas.

Las existentes. No obstante este valor podrá incrementarse de acuerdo con la ordenanza de conversión de bajos en viviendas o segregación de viviendas existentes que se redactará al efecto.

6. Aprovechamiento bajo-cubierta.

En caso de sustitución de un edificio de vivienda colectiva, el inmueble sustitutorio podrá ampliarlo en caso de que exista un espacio bajo-cubierta o crearlo, siempre y cuando el objeto del aumento de aprovechamiento sea destinado a trasteros vinculados a las viviendas de las plantas inferiores. En ningún caso se permitirá la relación física con las viviendas ni más instalaciones que la electricidad fijando las alturas máximas permitidas en la planta bajo-cubierta entre forjado y faldón de cubierta de 1,00 m y 3,00 m en los puntos más bajos (zona de fachada-alero) y más alto (cubrera) respectivamente, medidas en el interior del bajo-cubierta.

Tanto la ampliación como la nueva creación de trasteros, con el consiguiente aumento de aprovechamiento, será aplicable tanto a la nueva edificación sustitutoria como a la edificación existente en caso de reforma, restauración o rehabilitación.

Este ligero aumento del aprovechamiento bajo-cubierta, destinado a trasteros vinculados a las viviendas de las plantas inferiores, no computara a efectos de la "edificabilidad ponderada" del edificio, al entenderse nulo el valor del coeficiente de ponderación del uso de trasteros dada su escasa repercusión.

**EGOITZAZKO HIRI-LURZORU FINKATUAN AASS ALDAKETAREN BEHIN BETIKO
ONARPENA**

Udaletxe hontako Plenuak, 2.013.go urtarrilaren 16an Ohizko Bilkuran batzarturik, “**Udal Hirigintzaren Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala egoitzazko hiri-lurzoru finkatuan**”, behin betiko onartzeko erabakia hartzen da.

Antolamenduzko Plangintza honetan dauden hirigintzako arauak :

III. ALDAKETAREN PROPOSAMENA

- Aldaketa gauzaturik dago “Alde Finkatuentzat Baldintza Orokorrak Egoitzazko Hiri-Lurzoruan” izenekoaren “Baldintza Orokorrak” 71. artikuluari 6 apartatua gehitzean, jarraian idatziko den modura, geratuz aipatu den Lemoako A.A.S.S.en berriskupenaren Testu Bateginaren 71. artikulua modu honetara:

1. SEKZIOA

**ALDE FINKATUENTZAT BALDINTZA OROKORRAK
EGOITZAZKO HIRI-LURZORUAN**

71. artikulua.- Baldintza orokorrak

1. Erabilera onartuak.

- Etxebizitza: etxebizitzaren erabilera onartzen da A.1, A.2, B eta C kategorietan.
- Bulegoak: bulegoen erabilera onartzen da A eta B kategorietan.
- Merkataritza: merkataritzako erabilera onartzen da A kategorian.
- Hornidurazkoa: orokorrean, a, b, c, d, f, g, h, i, eta j moten hornidurazko erabilera onartzen da.
 - Tertziarioa: Ostalaritza.
 - Industriakoa: Onartzen da 1. kategorian.
 - Biltegia: Onartzen da 1. eta 2. kategorian.
 - Garajea eta motordun ibilgailuei arreta: onartzen da 1. kategorian a eta b motatan, eta 2.ean, a eta c motatan. Kategoria 2.a, b mota, onartu egiten da 200 m² gainditzen ez baldin badu. Kategoria 3.a, AA.SS. hauen aldeko onarpena dagoenean.
 - Espazio askeak.
 - Komunikazioa eta garraioa: onartzen dira A eta B kategoriak

2. Eraikuntzazko oinarritzko ezaugarriak.

Alde hauetan onartu egingo dira hurrengo jarduketak: ordeztea, eraispena, zientziatzko zaharberritzea, artapenezko zaharberritzea, artapena eta apaindura, finkapena, berreraikitzea, eraberritzea eta zabalkuntza.

3. Eraikuntza berriak urbanizatzeko eremua ordezteko kasuetan.

Eraikuntzak ordeztearen kasuetan Udalak, kasu bakoitzean, zehaztu egingo du egitea beharrezkoa diren urbanizazioko obrak, inguruko urbanizazioari jarraitasuna eman ahal izateko.

4. Ibilgailuen zaintza-aparkalekurako gutxieneko estandarra. Udalerriko alde denetan, eraikinak ordezteko jarduketetan, eraikuntza berriek edukiko dituzte, gutxienez ere, aparkaleku pribatuzko plaza bana etxebizitza bakoitzeko, ahal delarik eraikuntzaren borneyan kokatua.

Gutxieneko estandar hau betetzetik salbuetsi ahalko da, egikaritzeko ezintasun teknikoa egokitasunez frogatzen den kasuetan, beti ere Udalaren aldeko onarpenaren baldintza pean.

5. Etxebizitza onartuen kopurua.

Bertan direnak. Nahiz eta balio hau handitu ahalko dela berriaz horretarako idatziko den beheko solairuak etxebizitzak bihurtzeko edo bertan diren etxebizitzak bereizteko ordenantzaren arabera.

6. Teilatuaren azpiko aprobetxamendua.

Etxebizitza kolektiboko eraikin bat ordeztearen kasuan, ordezten duen higiezinak handitu ahalko du teilatuaren azpiko espazio bat egotearen kasuan edo sortu ahalko du, beti ere aprobetxamendua handitzearen xedea bada beheagoko solairuen etxebizitzetara loturiko trasteleku modura erabiltzea. Inongo kasutan ez da baimenduko etxebizitzekin erlazio fisikoa, ezta elektrizitateaz aparte instalaziorik ere, teilatuaren azpiko solairuan, forjatu eta gailurreko faldoiaren artean finkatuz 1,00 m eta 3,00 m-tan punturik baxuenetan (fatxada-hegaleko aldea) eta altuago (gailurra), hurrenez hurren teilatuaren azpikoan neurtuak.

Bai handitzea eta baita trastelekuen sorrera berria ere, aprobetxamenduzko ondoriozko gehitzearekin, aplikagarria izango da bai ordezeko eraikuntza berriarentzat bai eraberritze, zaharberritze edo birgaitzearen kasuetan, bertan den eraikigarriarentzat.

Teilatuaren azpiko aprobetxamenduaren gehitze txiki honek, beheagoko solairuen etxebizitzetara loturiko trasteleku modura erabiltzeko denak, ez du konputatuko eraikineko "eraikigarritasun haztatuaren" ondorioetarako, zerotzat ulertzen baita trastelekuen erabileraren haztapenezko koefizientea, oso eragin txikikoa baita.