

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

Orden Foral 275/2016, de 4 de noviembre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 183/2014, de 10 de abril, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de 3ª modificación del PGOU del municipio de Oyón-Oion

I. ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 183/2014, de 10 de abril, quedó definitivamente aprobado el expediente de 3ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion, relativa al cambio en el régimen transitorio de ejecución en los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada OY-24 y OY-27, y a la introducción y regulación como nuevo tipo de planta de edificación el concepto "entreplanta".

Segundo. La misma Orden Foral 183/2014, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 30 de octubre de 2014, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente; no obstante y al no satisfacerse las condiciones impuestas en la citada Orden se solicita al Ayuntamiento mediante escrito de fecha 20 de enero de 2016 la corrección de las mismas.

Cuarto. Finalmente y adjunto a un escrito de remisión con entrada de 13 de octubre de 2016, el Ayuntamiento remite un nuevo texto refundido.

II. FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 183/2014, de 10 de abril, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 3ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion, relativa al cambio en el régimen transitorio de ejecución en los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada OY-24 y OY-27, y a la introducción y regulación como nuevo tipo de planta de edificación el concepto "entreplanta".

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 4 de noviembre de 2016

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

Nueva redacción de los artículos 1.3.5.2, 1.5.1.21, 1.5.1.22, 1.5.2.3, 1.5.2.4, 1.5.2.5, 2.1.1.31 y 2.1.1.34, del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oyón-Oion

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, entreplanta, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, exceptuándose las siguientes superficies:

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, siempre y cuando sean de uso público.

b) Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el artículo 1.5.1.25 "Salientes y entrantes en las fachadas" de estas normas urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c) Los patios de manzana.

d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo y pérgolas, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e) Las superficies de entreplantas y plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.

f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2. En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

3. En el caso de edificios exentos en una misma parcela como pérgolas, casetas de aperos, leñeras o cualquier otra construcción similar o asimilable, en el cálculo de la edificabilidad se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja y en su caso de plantas superiores, medida por el perímetro exterior edificado aun en el supuesto de no contar con cerramiento exterior en alguna de sus caras.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. Puede establecerse este parámetro como "número de plantas máximo", "número de plantas mínimo" y "número de plantas fijo" u obligado.

3. El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

a) A / B

b) A(a) / B

c) A(a ó b) / B

d) A (a y b) / B

La primera cifra "A" anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior "B" la de las bajo rasante.

En el caso de que se establezca la posibilidad de realizar una entreplanta, siempre que las condiciones de la planta baja del edificio ya ejecutado lo permitan, se incluirá el símbolo (e) tras la primera cifra "A".

Los símbolos (a) y (b) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separado por una "o" se entenderá que su disposición es alternativa; cuando los mismos se presentan separados por una "y" se entenderá autorizado el ático y sobre él la bajo cubierta.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

d) Entreplanta: Planta que se construye quitando parte de la altura de la planta baja, entre ésta y la superior.

Únicamente, se permitirá la construcción de entreplantas en locales y lonjas situadas en parcelas incluidas dentro de las subzonas privadas residenciales, de asentamientos antiguos urbanos, de ensanche o de edificación abierta, que cuenten con edificaciones ya ejecutadas que dispongan de una altura libre mínima de planta baja de 4,90 metros.

No podrán ocupar más del 60 por ciento de la superficie construida en planta del local o lonja afectada. En todo caso la altura libre de cualquiera de los espacios resultantes de la construcción de una entreplanta será igual o superior a 2,25 m., debiendo ser, la de la planta baja igual o superior a 2,50 m.

Usos autorizados en la entreplanta:

- Txoko-merendero, con escalera propia e independiente de la del resto del edificio o acceso directo desde vía pública.

- Equipamiento comunitario: siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio o vinculado directamente al situado en planta baja.

- Oficinas: siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio o vinculadas directamente a las situadas en planta baja.

- Comercio al por menor: vinculado al situado en planta baja, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio.

- Restaurante y bares: vinculado al situado en planta baja, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio.

e) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

g) Bajo cubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquel plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, éste cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 "Fondo edificable".

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

b) Se establece como uso tipológico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

4. Parcela mínima edificable.

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General tendrá una superficie mínima de 100 m².

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una dimensión máxima de lindero frontal de 12 m y una dimensión mínima de lindero frontal de 6 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos será libre.

7. Fondo edificable.

a) Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes con la anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b) En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano P5 "Condiciones de la edificación" no se haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de:

- En plantas altas 12 m.
- En plantas bajo rasante y planta baja se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

c) En aquellos edificios existentes que dispongan de una planta baja con altura libre mínima igual o superior a 4,90 metros, se permite la ejecución de una entreplanta, debiéndose cumplir lo dispuesto en el artículo 1.5.1.22 del presente Plan.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m
Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva	

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en el punto a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a) Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b) En el caso de sustitución de la edificación se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del artículo 1.5.2.1 "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".

c) En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso"; la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a) La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso", no existe tal parámetro.

b) No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

c) Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 7 "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

14. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a) Este parámetro será el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a) En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

b) Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios de este artículo y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Plantas altas: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas"; con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2) En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm.

En ambos casos no podrán ubicarse en la planta baja.

b) En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2) anterior.

c) Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de estos.

18. Cornisas y aleros.

a) Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

d) No se permiten mansardas, ni la apertura de huecos en la cubierta para la producción de terrazas.

e) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

f) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

20. Condiciones adicionales.

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente.

c) Los materiales empleados encachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores acordes al entorno.

d) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e) Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.

f) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros.

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2) Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.4) a b.8) siguientes.

b.3) Oficinas: en cualquier planta baja y primera de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4) a b.7) siguientes.

b.4) Comercio al por menor; en la planta baja del edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5) Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.

b.6) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.7) Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo.

b.8) Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas"

23. Cesiones.

a) La posibilidad de ejecutar una entreplanta que no esté destinada a usos servidores del edificio, genera un aumento de la edificabilidad en el ámbito. Este hecho supone la recalificación del suelo en urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Según lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, como puede ser el caso, requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Por lo tanto y de acuerdo a lo recogido en el artículo 5 y 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, las actuaciones que materialicen el incremento de la edificabilidad deberán satisfacer el cumplimiento de los estándares mínimos determinados en los mencionados artículos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas generales y locales respectivamente.

La entreplanta se hará efectiva en el interior de una edificación residencial existente. Esta situación no permite el cumplimiento de los estándares de dotaciones previstos. Es por ello que a este respecto podrán ser considerados los aspectos regulados en los artículo 5, en referencia a la red de sistemas generales y al 7, en referencia a la red de sistemas locales, del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos,

En el caso de que se establezca la compensación económica correspondiente, el citado importe económico se calculará y se hará efectivo para cada una de las actuaciones edificatorias que se realicen en este ámbito, en el momento de su ejecución.

Así mismo, deberá hacerse efectivo el 15 por ciento de la edificabilidad ponderada en el ámbito de la actuación tal y como se establece en el artículo 27 de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística o normativa que la sustituya.

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso"; y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquél plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, este cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 "Fondo edificable".

c) En el caso de las áreas a desarrollar por un plan de desarrollo se regulará tanto de forma directa en la norma particular del AOP correspondiente como indirecta gráficamente.

3. Tipología edificatoria.

a) Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4. Parcela mínima edificable.

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de 250 m².

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Para toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan General el lindero frontal o fachada a calle tendrá una dimensión mínima de 12,50 m.

b) Las dimensiones del resto de linderos será libre.

7. Fondo edificable

a) En el supuesto de que el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso", no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo de 15 m. para las plantas superiores.

b) En las plantas bajo rasante y bajas se regulará por las condiciones de ocupación que se establezcan.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

c) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.

d) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

a) En el caso de las subzonas de suelo urbano consolidado por la urbanización este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular.

c) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

d) En el caso de las subzonas de suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el suelo urbanizable este parámetro vendrá definido obligatoriamente en la norma particular del AOP.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

c) En aquellos edificios existentes que dispongan de una planta baja con altura libre mínima igual o superior a 4,90 metros, se permite la ejecución de una entreplanta, debiéndose cumplir lo dispuesto en el artículo 1.5.1.22 del presente Plan.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m
Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva	

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a) Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b) En el caso de sustitución de la edificación se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del artículo 1.5.2.1 "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".

c) En el caso de nueva edificación:

– Para las plantas altas, se regirá mediante el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y los parámetros del presente artículo.

– Para las plantas bajas y bajo rasante la ocupación podrá ser del 100 por cien.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a) La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico, no existe tal parámetro.

b) Si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

14. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela.

a) Los edificios situados dentro de la misma parcela destinados con carácter de principal a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de 6 m.

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de 3 respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a) En esta subzona no son admitidos los patios abiertos en la fachada que den a espacios públicos.

b) Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios de este artículo y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).

16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Planta alta: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en las fachadas.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas"; con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2) En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm.

En ambos casos no podrán ubicarse en la planta baja.

b) En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2) anterior.

c) Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual al vuelo de estos.

d) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

e) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo a).

f) En los patios de manzana se autorizan sobre la línea de edificación al patio de manzana los mismos salientes y entrantes señalados en los párrafos anteriores.

18. Cornisas y aleros.

Los aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) No se permite las mansardas.

d) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

e) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la altura".

f) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

g) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

h) Se podrá realizar terrazas en cubierta con las siguientes condiciones:

h.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

h.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de cubierta.

h.3) El fondo será menor a 3 metros.

h.4) Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

20. Condiciones adicionales.

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas positivamente.

c) Los materiales empleados encachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores acordes al entorno.

d) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

e) Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.

f) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros.

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Industria compatible con vivienda; en la planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de usos autorizados siempre que demuestre su compatibilidad.

b.2) Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.3) Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.4) Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.5) Restaurante y bares: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.6) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.7) Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

23. Cesiones.

a) La posibilidad de ejecutar una entreplanta que no esté destinada a usos servidores del edificio, genera un aumento de la edificabilidad en el ámbito. Este hecho supone la recalificación del suelo en urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Según lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País

Vasco, toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, como puede ser el caso, requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Por lo tanto y de acuerdo a lo recogido en el artículo 5 y 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, las actuaciones que materialicen el incremento de la edificabilidad deberán satisfacer el cumplimiento de los estándares mínimos determinados en los mencionados artículos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas generales y locales respectivamente.

La entreplanta se hará efectiva en el interior de una edificación residencial existente. Esta situación no permite el cumplimiento de los estándares de dotaciones previstos. Es por ello que a este respecto podrán ser considerados los aspectos regulados en los artículo 5, en referencia a la red de sistemas generales y al 7, en referencia a la red de sistemas locales, del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos,

En el caso de que se establezca la compensación económica correspondiente, el citado importe económico se calculará y se hará efectivo para cada una de las actuaciones edificatorias que se realicen en este ámbito, en el momento de su ejecución.

Así mismo, deberá hacerse efectivo el 15 por ciento de la edificabilidad ponderada en el ámbito de la actuación tal y como se establece en el artículo 27 de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística o normativa que la sustituya.

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) En los AOP que hayan sido ordenadas por un plan de desarrollo, la Norma Particular del área precisará si en el ámbito se aplica íntegramente el citado plan. En caso negativo, especificará las modificaciones a introducir en él y la exigencia o no de su modificación.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por estas Normas, la edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular del AOP o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano P5 "Condiciones de edificación. Dominio y uso".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

c) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad que aquellos definen, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1.5.1.

d) Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad sobre rasante actual y la bajo rasante autorizada con carácter general, aunque anteriormente aquel no dispusiera de la misma.

3. Tipología edificatoria.

a) Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio aislado.

4. Parcela mínima edificable

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.

5. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

a) Será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento y, en su caso, del planeamiento de desarrollo pertinente, y por los proyectos de parcelación o reparcelación que se formulen en caso preciso.

b) En los casos en que se modifique la parcelación, el expediente que la formule, estudio de detalle o plan de desarrollo, asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales adoptadas, por este instrumento y el de desarrollo.

6. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas.

a) Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Para nuevas parcelas la dimensión mínima del lindero frontal será de 20 m.

7. Fondo edificable.

a) En el supuesto de que en el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de 15 m.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.

c) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule este parámetro con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente AOP.

9. Número máximo de viviendas.

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del AOP.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" en el que se indica el número máximo de plantas sobre y bajo rasante permitido en la edificación.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

c) En aquellos edificios existentes que dispongan de una planta baja con altura libre mínima igual o superior a 4,90 metros, se permite la ejecución de una entreplanta, debiéndose cumplir lo dispuesto en el artículo 1.5.1.22 del presente Plan.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m
II	6,50 m
III	9,50 m
Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva	

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

d) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se entenderá que esta ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse cualquier intervención de sustitución a los parámetros que de ella se deducen.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

a) La ocupación del suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la ocupación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una ocupación del 60 por ciento.

13. Separaciones de los edificios a los linderos.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación a los linderos con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación a linderos mínima de 3 m.

14. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación mínima de 6 m.

15. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a) En esta subzona no se permiten los patios de manzana ni de parcela.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas".

18. Cornisas y aleros.

a) Las cornisas y aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima entre el 0 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) No se permite las mansardas.

d) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

e) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el artículo 1.5.1.27. "Construcciones por encima de la actual"

f) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

g) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

h) Se podrá realizar terrazas en cubierta con las siguientes condiciones:

h.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

h.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de cubierta.

h.3) El fondo será menor a 3 metros.

h.4) Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

20. Condiciones adicionales.

a) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Resto de parámetros.

a) Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a) Usos característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.2) Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.3) Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.4) Restaurante y bares: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

b.5) Hoteles y similares en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.6) Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas"

23. Cesiones.

a) La posibilidad de ejecutar una entreplanta que no esté destinada a usos servidores del edificio, genera un aumento de la edificabilidad en el ámbito. Este hecho supone la recalificación del suelo en urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Según lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, como puede ser el caso, requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Por lo tanto y de acuerdo a lo recogido en el artículo 5 y 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, las actuaciones que materialicen el incremento de la edificabilidad deberán satisfacer el cumplimiento de los estándares mínimos determinados en los mencionados artículos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas generales y locales respectivamente.

La entreplanta se hará efectiva en el interior de una edificación residencial existente. Esta situación no permite el cumplimiento de los estándares de dotaciones previstos. Es por ello que

a este respecto podrán ser considerados los aspectos regulados en los artículo 5, en referencia a la red de sistemas generales y al 7, en referencia a la red de sistemas locales, del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos,

En el caso de que se establezca la compensación económica correspondiente, el citado importe económico se calculará y se hará efectivo para cada una de las actuaciones edificatorias que se realicen en este ámbito, en el momento de su ejecución.

Así mismo, deberá hacerse efectivo el 15 por ciento de la edificabilidad ponderada en el ámbito de la actuación tal y como se establece en el artículo 27 de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística o normativa que la sustituya.

Artículo 2.1.1.31. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.24

I. Delimitación y superficie

El área comprende la zona residencial del este del núcleo de Oyón-Oion con frente a la Calle Avenida Gernika. Corresponde con el Sector residencial SAUR-1 previsto por las precedentes Normas Subsidiarias de Oyón-Oion y sus posteriores modificaciones, por lo que se asumirá la ordenación y los parámetros recogidos por el Plan Parcial que lo desarrolla.

Se recoge a continuación la tramitación seguida:

- Orden Foral 586/2003, de 4 de junio, de aprobación definitiva del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de municipio de Oyón-Oion, referida al sector SAUR-1. (Lunes, 7 de julio de 2003, BOTHA núm.78)

- Orden Foral 189/2003, de 13 de octubre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 586/2003, de 4 de junio, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oyón-Oion, referida al sector SAUR-1. (Viernes, 7 de noviembre de 2003, BOTHA núm. 130)

- Orden Foral 353/2004, de 29 de abril, de aprobación definitiva del expediente del Plan Parcial SAUR1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion. (Viernes, 28 de mayo de 2004, BOTHA núm. 60)

- Orden Foral 563/2008, de 19 de septiembre, de aprobación definitiva del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oyón-Oion referente al Sector SAUR 1. (Miércoles, 22 de octubre de 2008, BOTHA núm. 121)

Su superficie aproximada es de 40.760,85 m².

II. Criterios y objetivos generales de la ordenación

Se mantienen los asumidos en el ejecutado Plan Parcial SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion.

III. Régimen urbanístico general/determinaciones de ordenación estructural

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global:

2.1. Zonas A.4-01: Residencial de Edificación Abierta.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida en el Plan Parcial SAUR1. En todo lo no regulado por este, regirán los artículos 1.5.2.5, 1.5.2.14 y 1.5.2.15, 1.5.2.16 y 1.5.2.17.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 40.760,85 m²

3. Estrategia de la evolución urbana y ocupación del suelo:

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General por su remisión al Plan Parcial SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo:

La ordenación pormenorizada está contenida en el plano P-4 del presente Plan General, según Plan Parcial SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion. No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste:

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial:

No se determinan sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales:

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización.

Las condiciones mínimas de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado/determinaciones de ordenación pormenorizada

1. Categorización del suelo urbano: Consolidado por la urbanización.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada:

A. Edificabilidad de las subzonas. Coeficientes de Ponderación. Edificabilidad Ponderada y Media:

Según Plan Parcial SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion.

B. Condiciones particulares de edificación:

Según Plan Parcial SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion.

C. Condiciones particulares de dominio y uso:

Según Plan Parcial SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion.

D. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares:

No se determinan condiciones singulares.

E. Condiciones de urbanización: alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras:

Según Plan Parcial SAUR-1 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion y en su defecto, se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

3. Régimen transitorio de ejecución:

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento:

No se establecen.

V. Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística

No se identifican expresamente.

Artículo 2.1.1.34. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.27**I. Delimitación y superficie**

El área comprende la zona residencial del este del núcleo de Oyón-Oion con frente a la Calle Avenida Gernika. Corresponde con la Unidad de Ejecución N° 18 procedente de una Modificación Puntual de las NNSS del Sector residencial SAUR-1, por lo que se asumirá la ordenación y los parámetros recogidos en la ejecutada unidad.

Se recoge a continuación la tramitación seguida:

- Orden Foral 586/2003, de 4 de junio, de aprobación definitiva del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de municipio de Oyón-Oion, referida al sector SAUR-1. (Lunes, 7 de julio de 2003, BOTHA núm. 78).

- Orden Foral 189/2003, de 13 de octubre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral número 586/2003, de 4 de junio, por la que se aprobó definitivamente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oyón-Oion, referida al sector SAUR-1. (Viernes, 7 de noviembre de 2003, BOTHA núm. 130).

- Orden Foral 464/2006, de 26 de mayo, de aprobación definitiva del expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Oyón-Oion, referente a las Unidades de Ejecución Urbanas 18-A y 18-B. (Miércoles, 21 de junio de 2006, BOTHA núm. 69).

- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Unidad de ejecución 18. (Miércoles, 21 de noviembre de 2007, BOTHA núm. 137).

- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la Unidad de ejecución 18. (Miércoles, 21 de noviembre de 2007, BOTHA 137).

Su superficie aproximada es de 13.537,58 m².

II. Criterios y objetivos generales de la ordenación

Se mantienen los asumidos en la ejecutada Unidad de Ejecución N° 18 de las Normas Subsidiarias de Oyón-Oion.

III. Régimen urbanístico general/determinaciones de ordenación estructural**1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.****2. Ordenación/Calificación global:****2.1. Zonas A.4-01: Residencial, Edificación Abierta.**

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas A.4 definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.5.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 13.537,58 m²

B. Condiciones de uso: el uso característico es el de vivienda libre.

Se establecen como usos compatibles los previstos en el artículo 1.5.2.5.

C. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad urbanística total: La deducible del artículo 1.5.2.5 y el plano P-5, hasta un máximo de 10.248 m² de techo sobre rasante.

3. Estrategia de la evolución urbana y ocupación del suelo:

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo:

No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de sistemas generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste:

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial:

No se determinan sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales:

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización:

Las condiciones mínimas de urbanización se remiten a la correspondiente ordenanza municipal.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado/determinaciones de ordenación pormenorizada

1. Categorización del suelo urbano: consolidado por la urbanización.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada:

A. Edificabilidad de las subzonas. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media:

La edificabilidad en cada subzona será la resultante de las determinaciones establecidas con carácter estructural.

Se establecen para todas las subzonas los siguientes coeficientes de ponderación:

– Vivienda de Protección Oficial: 1,0

– Vivienda Tasada: 1,7

– Vivienda Libre Bloque: 2,2

– Vivienda Libre Adosada: 2,9

– Vivienda Libre Unifamiliar: 3,5

– Garaje Vivienda Tasada: 0,3

– Garaje Vivienda Libre: 0,5

– Terciario: 1,5

– Equipamiento: 0,5

– Industrial: 1,5

Siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

B. Condiciones particulares forma de edificación:

No se establecen.

C. Condiciones particulares de dominio y uso:

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

D. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares:

No se establecen.

E. Condiciones de urbanización: alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras:

Las condiciones de urbanización se remiten a la correspondiente ordenanza municipal.

3. Régimen transitorio de ejecución:

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento:

No se establecen.

V. Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de Aguas y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la CAPV.