

**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 159/2019, de 17 de junio, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden 369/2017, de 28 de diciembre, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villabuena de Álava**

**ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 369/2017, de 28 de diciembre, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo se aprobó definitivamente con condiciones el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villabuena de Álava, supeditada a la inclusión en el texto refundido de diversas determinaciones no sustanciales.

Por otra parte, el citado Plan General de Ordenación Urbana fue suspendido parcialmente en los siguientes ámbitos:

– Los terrenos situados en la margen derecha de la carretera A-3214 (parcelas 4-181, 4-817 y 4-845).

– Los terrenos que componen el ámbito UE-2, incluidos los de las parcelas 5-326 y 5-331.

De acuerdo con el Dispongo Tercero de la Orden Foral 351/2014 de aprobación definitiva del Plan General, las modificaciones relativas a los ámbitos cuya aprobación definitiva quedaba suspendida debían someterse al trámite de información pública.

Segundo. El Ayuntamiento de Villabuena de Álava, mediante Decreto de Alcaldía 27/2018, ordenó la exposición pública del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, hecho que se practicó mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 93, de 13 de agosto de 2018, y en el periódico El Correo de 7 de agosto de 2018.

Durante el periodo de información pública no fueron presentadas alegaciones.

Tercero. Con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 28 de mayo de 2019, el Ayuntamiento de Villabuena de Álava remitió el texto refundido del expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Villabuena de Álava.

**FUNDAMENTOS**

Examinado el documento del texto refundido, se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral 369/2017, de 28 de diciembre.

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

**DISPONGO**

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 369/2017, de 28 de diciembre, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villabuena de Álava.

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.

Se ha depositado el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villabuena de Álava en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Vitoria-Gasteiz, 17 de junio de 2019

*El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE VILLABUENA DE ÁLAVA**

### DOCUMENTO B. NORMATIVA

#### ÍNDICE

#### LIBRO 1. NORMAS GENERALES

#### TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

Artículo 1.1.1.2. Sistemática del articulado de las normas urbanísticas

Artículo 1.1.1.3. Documentación constitutiva del presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.1.1.4. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan General de Ordenación Urbana

#### TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

##### CAPÍTULO 1.2.1. ÚNICO

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística

Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana

#### TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1.3.1. USOS DEL SUELO

###### Sección 1ª. Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo

Artículo 1.3.1.2. Uso principal, uso auxiliar, uso servidor y uso asimilado

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística

###### Sección 2ª. Clasificación de los usos del suelo

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso característico, uso priorizado y uso compatible. Uso prohibido

Artículo 1.3.1.6. Usos públicos

Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos

Sección 3ª. Contenido del uso de vivienda

Artículo 1.3.1.8. Definición y clases

Sección 4ª. Contenido del uso industrial

Artículo 1.3.1.9. Definición y clases

Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial

Artículo 1.3.1.11. Actividad industrial compatible con la vivienda

Artículo 1.3.1.12. Actividad industrial no compatible con la vivienda

Sección 5ª. Contenido del uso terciario

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases

Sección 6ª. Contenido del uso de equipamiento comunitario.

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases

Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases

Sección 8ª. Contenido del uso de espacios libres

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases

Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres

Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres

Sección 9ª. Contenido del uso de infraestructuras de servicios

Artículo 1.3.1.19. Definición y clases

Sección 10ª. Contenido del uso rural

Artículo 1.3.1.20. Definición y clases

Artículo 1.3.1.21. Usos vinculados a la explotación y no vinculados a la explotación.

## CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 1.3.2.1. Calificación global y zonas. Definición y contenido

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.3.2.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas

Artículo 1.3.2.5. Definición de los distintos tipos de zonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.3.2.6. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global

**CAPÍTULO 1.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Definición y contenido

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada

Artículo 1.3.3.3. Relación de subzonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.3.3.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las subzonas

Artículo 1.3.3.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada

**CAPÍTULO 1.3.4. INTENSIDADES DE LOS USOS**

Artículo 1.3.4.1. La edificabilidad física

Artículo 1.3.4.2. Forma de medir la edificabilidad

Artículo 1.3.4.3. La densidad de población o residencial

**TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**CAPÍTULO 1.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística

**CAPÍTULO 1.4.2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA**

Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad media

**CAPÍTULO 1.4.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 1.4.3.1. Formulación del régimen aplicable

Artículo 1.4.3.2. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.4.3.3. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.4.3.4. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 1.4.3.5. Régimen del desarrollo del planeamiento aplicable en suelo no urbanizable

**CAPÍTULO 1.4.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 1.4.4.1. Disposiciones de carácter general

Artículo 1.4.4.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución

Artículo 1.4.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones aisladas

Artículo 1.4.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones de dotación

Artículo 1.4.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones integradas

Artículo 1.4.4.6. Régimen de ejecución aplicable en ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

#### CAPÍTULO 1.4.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 1.4.5.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras

Artículo 1.4.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización

Artículo 1.4.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Artículo 1.4.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales

#### CAPÍTULO 1.4.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 1.4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable

#### CAPÍTULO 1.4.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES AJUSTADAS A LA LEGALIDAD O SOBRE LAS QUE NO PROCEDA EJERCER ACCION DISCIPLINARIA ALGUNA.

Artículo 1.4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

Artículo 1.4.7.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.7.3. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.7.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento

Artículo 1.4.7.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada

Artículo 1.4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

Artículo 1.4.7.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable

Artículo 1.4.7.8. Contenido del deber de conservación

Artículo 1.4.7.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

Artículo 1.4.7.10. Régimen de usos y obras provisionales

#### TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### CAPÍTULO 1.5.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

###### Sección 1ª. Definiciones y parámetros edificatorios

Artículo 1.5.1.1. Finca y parcela

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado

###### Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela

Artículo 1.5.1.4. Linderos

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos

Artículo 1.5.1.6. Parcelas máxima y mínima edificables

Artículo 1.5.1.7. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas

Sección 3ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación

Sección 4ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela

Sección 5ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios y alturas de pisos

Sección 6ª. Condiciones adicionales de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística

Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura

Artículo 1.5.1.28. Patios

Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 1.5.1.30. Vallados

Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado

Artículo 1.5.1.32. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación

CAPÍTULO 1.5.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección 1ª. Condiciones generales de las subzonas privadas

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas privadas residenciales

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

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos de periferia. Áreas diseminadas

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, de asentamientos de periferia. Áreas aisladas.

Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas privadas industriales

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b1, de industria común. Áreas aisladas

Artículo 1.5.2.7 Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b2, de industria común. Áreas concentradas

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas privadas de uso terciario y de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas c, terciario, y d, de equipamiento comunitario privado

Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de comunicaciones

Artículo 1.5.2.9. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas e, de comunicaciones

Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres

Artículo 1.5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas f.1, de espacios libres urbanos

Sección 7ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.11. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas g, de equipamiento comunitario público

Sección 8ª. Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios

Artículo 1.5.2.12. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas h, de infraestructuras de servicios

Sección 9ª. Condiciones adicionales comunes a todas las subzonas

Artículo 1.5.2.13. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos

Artículo 1.5.2.14. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales

**TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1.6.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS ZONAS RURALES J.1, DE ESPECIAL PROTECCIÓN, Y J.2, PRESERVADAS**

Sección 1ª. Condiciones generales de uso de las zonas rurales J.1 y J.2

Artículo 1.6.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas

Artículo 1.6.1.2. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico

Artículo 1.6.1.3. Ordenanza general de uso de las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas

Artículo 1.6.1.4. Ordenanza general de uso de las zonas rurales J.1, de especial protección

Artículo 1.6.1.5. Ordenanza general de uso de las zonas rurales J.2, preservada

Artículo 1.6.1.6. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos.

Artículo 1.6.1.7. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de protección de las infraestructuras generales

Sección 2ª. Condiciones generales de edificación de las zonas rurales J.1 y J.2

Artículo 1.6.1.8. Parámetros comunes a los usos constructivos

Artículo 1.6.1.9. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de protección ambiental

Artículo 1.6.1.10. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de ocio y esparcimiento

Artículo 1.6.1.11. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de explotación de recursos primarios agrícola y ganaderos profesionales

Artículo 1.6.1.12. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de explotación de recursos primarios agrícola y ganaderos no profesionales

Artículo 1.6.1.13. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso forestal

Artículo 1.6.1.14. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso industrial agrario

Artículo 1.6.1.15. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de vivienda vinculada a una explotación agraria

Artículo 1.6.1.16. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de vivienda no vinculada a una explotación agraria

Artículo 1.6.1.17. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de establecimiento de agroturismo y de camping rural

Artículo 1.6.1.18. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de edificios, construcciones e instalaciones declaradas de interés público

Sección 3ª. Condiciones adicionales de las zonas rurales J.1 y J.2

Artículo 1.6.1.19. Condiciones ambientales

Artículo 1.6.1.20. Condiciones adicionales

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera

Segunda

Tercera

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera

LIBRO 2. NORMAS PARTICULARES

TÍTULO ÚNICO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1.1. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.1. Área de Intervención Urbanística VI.01. Asentamiento antiguo de carácter urbano

Artículo 2.1.1.2. Área de Intervención Urbanística VI.02 Zona Industrial Bodegas

Artículo 2.1.1.3. Área de Intervención Urbanística VI.03 Zona residencial periférica. Áreas aisladas

Artículo 2.1.1.4. Área de Intervención Urbanística VI.04 Área Residencial Palacio

Artículo 2.1.1.5. Área de Intervención Urbanística VI.05 Área Residencial Viura

Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada VI.06 Área Residencial las Coronillas

Artículo 2.1.1.7. Área de Intervención Urbanística VI.07 Área Residencial San Torcuato Sur

Artículo 2.1.1.8. Área de Intervención Urbanística VI.09 Área Residencial San Torcuato Norte

Artículo 2.1.1.9. Área de Intervención Urbanística VI.10 Área Residencial Molino

CAPÍTULO 2.1.2. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN SUELO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.1.2.1. Área de Intervención Urbanística VI.08 Sector Industrial Herrera

LIBRO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO\_ ARQUITECTÓNICO ARQUEOLÓGICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES

TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 3.1.1.1. Formulación del catálogo

Artículo 3.1.1.2. Formulación del plan especial de protección del patrimonio catalogado

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados

CAPÍTULO 3.1.2. CATÁLOGO

Artículo 3.1.2.1. Bienes calificados e inventariados

Artículo 3.1.2.2. Bienes propuestos para declarar como monumentos / conjuntos monumentales

Artículo 3.1.2.3. Bienes de interés local / municipal

Artículo 3.1.2.4. Elementos menores

Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas calificadas e inventariadas

Artículo 3.1.2.6. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales

Artículo 3.1.2.7. Zonas de presunción arqueológica

Artículo 3.1.2.8. Áreas del patrimonio de interés naturalístico

CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Sección 1ª. Definiciones básicas para la aplicación del régimen de protección

Artículo 3.1.3.1. Definición de conceptos

Artículo 3.1.3.2 Definición y alcance de intervenciones constructivas

Sección 2ª. Régimen de protección

Artículo 3.1.3.3. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados

Artículo 3.1.3.4. Régimen de protección del patrimonio de interés histórico\_arquitectónico

Artículo 3.1.3.5. Régimen de protección del bien calificado e inventariado: Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava) Decreto 89/2014

Artículo 3.1.3.6. Régimen de protección del patrimonio de interés arqueológico

Artículo 3.1.3.7. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico

Artículo 3.1.3.8. Modificación del catálogo y del régimen de protección

LIBRO 4. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO 1.4.1. OBJETO

Artículo 1.4.1.1. Objeto

CAPÍTULO 1.4.2. INDICADORES ESTRUCTURALES

Artículo 1.4.2.1. Indicadores estructurales y programación

Artículo 1.4.2.2. Responsable

CAPÍTULO 1.4.3. INDICADORES DE PROYECCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 1.4.3.1. Indicadores de Proyección y Ejecución de Obras, y programación

Artículo 1.4.3.2. Responsable

**LIBRO 1. NORMAS GENERALES****TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO****Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Villabuena.

2. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

**Artículo 1.1.1.2. Sistemática del articulado de las normas urbanísticas**

1. El articulado de estas normas urbanísticas se estructura en libros, títulos, capítulos y, en ocasiones, secciones.

2. La nomenclatura del código de los artículos se compone de cuatro dígitos. El primero se refiere al libro, el segundo al título, el tercero al capítulo y el cuarto al número de orden del artículo dentro del capítulo. Las secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en esta nomenclatura.

**Artículo 1.1.1.3. Documentación constitutiva del presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana está constituido por los siguientes documentos:

a) Documento "A. Memoria"

b) Documento "B. Normas urbanísticas"

c) Documento "C. Planos de ordenación urbanística"

d) Documento "D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica"

e) Documento "E. Evaluación ambiental estratégica"

2. La memoria se compone de:

a) "A.1. Memoria informativa", que recoge la descripción, el análisis y diagnóstico del medio así como aquellos instrumentos de ordenación y normativas de base para el desarrollo del futuro planeamiento.

b) "A.2. Memoria justificativa", que recoge la descripción y justificación de las propuestas planteadas y las soluciones asumidas, así como la información precisa, incorporando la motivación de la ordenación planteada desde el principio del desarrollo sostenible y la participación ciudadana.

c) "A.3. Memoria justificativa de la Evaluación Ambiental Estratégica", que pretende motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible.

d) "A.4. Memoria justificativa del cumplimiento de estándares", donde se justifica el cumplimiento de las determinaciones de los artículos 77, 78 y 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, referente a los estándares, así como el respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresado en número de viviendas y, en general, de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

e) "A.5. Memoria del proceso de participación ciudadana", que pretende incorporar el cómo y el cuándo de la participación ciudadana llevada a cabo durante el proceso de redacción del planeamiento.

3. Las normas urbanísticas se componen de:

a) "B.1. Normas generales (Libro 1)", aplicables, en las condiciones que se exponen, en la totalidad del municipio.

b) "B.2. Normas particulares (Libro 2)", que definen el régimen urbanístico específico.

c) "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico\_arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)", que determinan los elementos construidos o naturales existentes en el municipio que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, han de ser preservados y protegidos por el planeamiento municipal. "B.4. Plan de vigilancia ambiental

d) (Libro 4)", que verifica tanto la magnitud de los impactos negativos y/o positivos previstos como las posibles incidencias no previstas que pudieran surgir durante la fase de desarrollo del planeamiento y la fase de proyección y construcción.

4. Los planos de ordenación urbanística se componen de:

a) P\_1. Clasificación del suelo.

b) P\_2.a. Calificación del suelo no urbanizable.

c) P\_2.b. Condicionantes superpuestos.

d) P\_3. Calificación global del suelo urbano y urbanizable.

e) P\_4. Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de Gestión.

f) P\_5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

g) P\_6. Infraestructuras.

Dado que el presente Plan General de Ordenación Urbana ha sido realizado por métodos informáticos, la edición de cada plano puede ser realizada a escalas diversas. No obstante, para la elaboración de toda la documentación gráfica se ha utilizado como base la cartografía catastral de la Diputación Foral de Álava en el sistema de referencia geodésico ED\_50 UTM 30N.

5. El Estudio de viabilidad económica-financiera y memoria de sostenibilidad económica incluye un análisis de la viabilidad de la propuesta para el horizonte de ejecución del plan y el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, o por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos, una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

6. La Evaluación Ambiental Estratégica. Informe de Sostenibilidad Ambiental recoge la integración de los aspectos ambientales en el proceso de redacción del planeamiento así como la previsión sobre los impactos significativos de su aplicación y las determinaciones ambientales que ha de respetar.

#### **Artículo 1.1.1.4. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. El Plan General de Ordenación Urbana se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés de la colectividad.

En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del poder judicial.

3. Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble de acuerdo con lo indicado en los dos números anteriores de este artículo, se solicitará un informe técnico y jurídico y, una vez consideradas las alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos.

Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del Plan General de Ordenación Urbana, se iniciará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema.

4. La resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación del presente Plan General de Ordenación Urbana se resolverá siguiendo estos criterios:

a) Las contradicciones entre cualquier determinación del presente Plan General de Ordenación Urbana y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de uso del suelo o de construcción, se saldará a favor de esta última.

b) En el caso de que, eventualmente, no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos, será válida la indicación del plano realizado sobre la escala más detallada, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

c) Las contradicciones entre planos y normas urbanísticas se saldarán a favor de estas últimas, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

d) Las determinaciones de la calificación global y la pormenorizada, así como las relativas a la ejecución, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de estas normas generales.

e) En cualquier caso, cuando se trate de la medida de los diferentes ámbitos, prevalecerá siempre la superficie real, comprobada fehacientemente sobre la especificada en el presente Plan General de Ordenación Urbana y en los planos que lo desarrollan.

La medición o interpretación que se realice sobre el contenido gráfico de los planos normativos del presente Plan General de Ordenación Urbana en soporte digital tendrá primacía sobre cualquier otra que se realice sobre la edición gráfica en soporte papel de su contenido.

5. Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1.2.1.3. "Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana", 1.3.2.6. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" y 1.3.3.5. "Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada" de estas normas generales.

## **TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **CAPÍTULO 1.2.1. ÚNICO**

#### **Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística**

1. Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la ordenación urbanística del presente Plan General de Ordenación Urbana se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. En estas normas urbanísticas son enumeradas las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

**Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística**

1. El Área de Intervención Urbanística (o, indistintamente, AIU) define el ámbito del suelo urbano y urbanizable que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general o ha de serlo, en desarrollo del mismo, a través del planeamiento pormenorizado. También comprende este concepto los sistemas generales sitos en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico que define el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Según lo señalado en el artículo 51 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el ámbito de suelo urbano se denomina área y el de suelo urbanizable sector.

2. Cada área de intervención urbanística puede estar formado por una o varias zonas privadas y/o públicas.

3. En el presente Plan General de Ordenación Urbana existen las siguientes áreas de intervención urbanística:

- VI.01 Asentamiento antiguo de carácter urbano
- VI.02 Zona Industrial bodegas.
- VI.03 Zona Residencial periférica.
- VI.04 Área Residencial Palacio.
- VI.05 Área Residencial Viura.
- VI.06 Área Residencial Coronillas.
- VI.07 Área Residencial San Torcuato Sur.
- VI.08 Sector industrial Herrera.

Dentro del Área de Asentamiento antiguo de carácter urbano se distingue como ámbito singular el de Bodegas tradicionales al objeto de mantener el carácter único de este entorno formado por un gran número de bodegas, muchas de las veces con vinculación de calado subterráneo, y conseguir, a la vez, un desarrollo armónico y coherente del ámbito de actuación, dotado además de una orografía y subsuelo especiales.

4. Como caso especial, el Ámbito de Intervención Estructural (o, indistintamente, AIE) define el ámbito del suelo no urbanizable integrado por los sistemas generales que no serán ejecutados a través del planeamiento urbanístico que define el presente Plan General de Ordenación Urbana.

**Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. La clasificación del suelo establecida por el presente instrumento y las determinaciones de la calificación global enumeradas en el artículo 1.3.2.1. "Calificación global y zonas. Definición y contenido" tienen rango normativo de planeamiento general. Asimismo poseen este rango:

a) De la documentación gráfica:

a.1. La zonificación y calificación global contenidas en los planos P-2.a, P-2.b y P-3.

a.2. La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado, y no urbanizable) contenida en el plano P\_1, al igual que la categorización del suelo urbano no consolidado por la urbanización que contenga ámbitos de ejecución con sistemas generales adscritos o incluidos en ellos.

a.3. La delimitación de las áreas de intervención urbanística contenida en el plano P-4.

a.4. El señalamiento en el plano P-5 de los bienes y elementos catalogados.

a.5. La delimitación de los ámbitos de ejecución mencionados en el subpunto a.2, incorporada al plano P-4.

a.6. Las determinaciones de diversa índole definidas expresamente mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b) De la documentación escrita:

b.1. La normativa del "Libro 1. Normas generales" y del "Libro 3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales", con las excepciones contenidas en sus propios articulados o en el del "Libro 2. Normas particulares", en las que se autoriza su modificación y/o aplicación modificada a través del planeamiento de desarrollo correspondiente.

b.2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en el "Libro 2. Normas particulares".

Con las salvedades y tolerancias indicadas en el artículo 1.3.2.6. "Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global" de estas normas generales, su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana, debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística vigente.

2. Las determinaciones de la calificación pormenorizada enumeradas en el artículo 1.3.3.1. "Calificación pormenorizada y subzonas. Definición y contenido", así como el resto de aspectos no recogidos en el punto anterior, tendrán rango normativo del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Con las excepciones y salvedades indicadas en el artículo 1.3.3.5. "Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada" de estas normas generales, su alteración exigirá, según cada clase de suelo, la primera elaboración del plan de desarrollo correspondiente o la formulación de la modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana o del planeamiento de desarrollo pertinente.

3. Asimismo, la normativa incluida en el documento "B.1. Normas generales (Libro 1)" deberá ser respetada por las ordenanzas urbanísticas municipales que sean aprobadas por el Ayuntamiento como complemento de las determinaciones del presente instrumento, salvo aquellos artículos cuya modificación se autorice expresamente realizar a través de las citadas ordenanzas.

4. La delimitación de las unidades de ejecución y la determinación de los sistemas de actuación correspondientes podrán formularse y modificarse por el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. Con las salvedades indicadas en los artículos 1.3.2.6. "Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global" y 1.3.3.5. "Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada", se entiende por modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

A efectos de la elección del plan competente para realizar aquella modificación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior.

2. Cualquier modificación que se presente a su tramitación se deberá justificar desde el punto de vista del interés público.

3. Toda modificación guardará relación con el motivo que la justifica, no pudiéndose incluir en el expediente otras alteraciones no relacionadas con dicho motivo o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

#### **Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. Se entiende por revisión, total o parcial, del presente Plan General de Ordenación Urbana la reconsideración de la ordenación urbanística estructural descrita en el artículo 33 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. De otra parte, constituirán circunstancias que aconsejan la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbana las siguientes:

a) El agotamiento del cincuenta (50) por ciento de la capacidad residencial o industrial totales previstas por el presente Plan General de Ordenación Urbana.

b) La necesidad de alguna intervención dotacional que suponga una distorsión generalizada de la ordenación estructural.

c) La modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.

d) La aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.

e) El cambio de orientación de la política urbana municipal.

### **TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1.3.1. USOS DEL SUELO**

##### *Sección 1ª. Generalidades*

#### **Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo**

1. Los usos del suelo son la concreción espacial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

#### **Artículo 1.3.1.2. Uso principal, uso auxiliar, uso servidor y uso asimilado**

1. El desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí.

2. Se denomina uso principal al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso. Se denomina uso auxiliar a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles o, al menos, convenientes para el correcto funcionamiento del uso principal.

3. Son usos servidores, bien de un uso principal o auxiliar, aquellos que incluyen las actividades de servicio que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos. Podrían denominarse como las "instalaciones de los edificios", tales como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

4. Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en los locales existentes en la misma parcela o colindantes son semejantes a los usos de referencia, por lo que habitualmente se implantan en condiciones similares a las del principal.

Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

- a) Estar expresamente señalado como tal en los artículos siguientes, que regulan el contenido de los usos, o en las condiciones específicas de edificación y uso de las subzonas.
- b) Estar recogido en una ordenanza urbanística municipal destinada al efecto.
- c) Ser acordado por el Ayuntamiento, previo informe técnico en el que se demuestre, de manera indubitada, que se dan las circunstancias señaladas en el primer párrafo de este punto. Este acuerdo será de aplicación en todo el municipio, sin perjuicio de que puedan establecerse diferentes asimilaciones en las diversas zonas y subzonas en función de los objetivos establecidos por el planeamiento; en consecuencia, nunca podrá utilizarse esta vía para solucionar situaciones particulares.

#### **Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística**

1. La sistematización reseñada posteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá explicitar los usos no previstos en aquélla por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

2. Cuando tal equiparación no sea posible por ausencia de referencia, el Ayuntamiento reformará la clasificación de los usos tramitándola como modificación de planeamiento general.

#### *Sección 2ª. Clasificación de los usos del suelo*

#### **Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo**

1. A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo en los terrenos y en las edificaciones e instalaciones, los diversos usos del suelo se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Según su posibilidad de ubicación en el territorio.
  - a.1. Usos autorizados.
  - a.2. Usos prohibidos.
- b) Según el régimen de propiedad.
  - b.1. Usos públicos.
  - b.2. Usos privados.
- c) Según la característica básica de un uso de ocupar o no el terreno con edificación o instalación.
  - c.1. Usos sustentados en edificación o instalación: usos constructivos.
  - c.2. Usos no sustentados en edificación o instalación: usos no constructivos.
- d) Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles. El primer nivel es el siguiente:
  - d.1. Vivienda.
  - d.2. Industrial.
  - d.3. Terciario.
  - d.4. Equipamiento comunitario.
  - d.5. Comunicaciones y transportes.
  - d.6. Espacios libres.
  - d.7. Infraestructuras de servicios.
  - d.8. Usos rurales.

2. En las secciones siguientes, los anteriores usos se desagregan en los subniveles pertinentes.

**Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso característico, uso priorizado y uso compatible. Uso prohibido**

1. Uso autorizado es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas. Sin necesidad de especificación, se consideran también autorizados los usos auxiliares, los servidores y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o en un edificio, se denomina uso característico al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el planeamiento sobre rasante, o por tener prioridad en el orden de preferencias establecido por el planeamiento. En el supuesto de que éste señale el uso característico de forma genérica o sin desagregar, los usos concretos de los subniveles inferiores que cumplan los requisitos exigidos por aquél tendrán todos ellos el carácter de uso característico.

3. Cuando la normativa de un ámbito (zona, subzona, parcela o edificio) renuncie a fijar alguno de los usos autorizados como uso característico, se podrán establecer uno o varios usos priorizados, que serán aquéllos que el planeamiento considera los más convenientes para lograr la ordenación idónea del ámbito y cuya implantación se incentiva asignándoles parámetros urbanísticos y/o edificatorios más favorables.

4. Son usos compatibles todos los demás usos autorizados por el planeamiento en un ámbito espacial determinado.

5. Genéricamente, son usos prohibidos aquéllos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística" y 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" de estas normas generales.

**Artículo 1.3.1.6. Usos públicos**

1. Son usos públicos los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivadas de la vida social, desarrollados por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a sistemas generales y en las subzonas de sistemas locales.

2. Los usos que, participando de las características anteriores, hayan sido objeto de concesión administrativa se considerarán igualmente públicos a todos los efectos.

3. Los usos de las dotaciones públicas locales obtenidas obligatoria y gratuitamente siempre se considerarán permitidos sin la necesidad de su señalamiento expreso por la calificación.

**Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos**

1. Todos los usos que no estén contenidos en la definición de usos públicos del artículo anterior tendrán la consideración de usos privados o lucrativos, y formarán parte de la edificabilidad ponderada cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

2. También tendrán la consideración de usos privados los usos de la Administración Pública referentes a las actividades desarrolladas por aquélla en terrenos que, según el planeamiento, no han de constituir sistemas generales o locales.

*Sección 3ª. Contenido del uso de vivienda*

**Artículo 1.3.1.8. Definición y clases**

1. Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

2. El nivel del uso de vivienda se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

- a) Vivienda de protección oficial de régimen general.
- b) Vivienda de protección oficial de régimen especial.
- c) Vivienda de protección pública de régimen tasado.
- d) Vivienda libre.

3. A su vez, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a) Tipo A: vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar.

b) Tipo B: vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar.

i. Tipo B.1: unifamiliar.

ii. Tipo B.2: plurifamiliar.

c) Tipo C: vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada.

i. Tipo C.1: unifamiliar adosada en hilera.

ii. Tipo C.2: unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.

d) Tipo D: vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar.

i. Tipo D.1: plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo.

ii. Tipo D.2: plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.

En la siguiente página puede observarse un esquema general de los tipos edificatorios arriba descritos.



LA FORMALIZACIÓN DE LA CUBIERTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE  
 LA FORMALIZACIÓN DE LA PLANTA EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE  
 EL PERFIL DE LA EDIFICACIÓN EN ESTE ESQUEMA ES ORIENTATIVO Y NO VINCULANTE

4. La vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A) es aquella que se sitúa en un edificio único, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

i. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.

2) Como caso especial, la vivienda que ocupa un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii. Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

1) En una parcela independiente para cada edificio.

2) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

5. La vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B) es aquella que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) La vivienda unifamiliar (tipo B.1) es aquella que se sitúa en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas, por lo que ninguna de las dependencias de éstas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta y, si estuviere integrado por varios elementos o cuerpos volumétricos, la unión de las dos viviendas se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estrategia de unir por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) dos edificios que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

i. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.

2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii. Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En una parcela independiente para cada vivienda.

2) En una parcela independiente para cada edificio.

3) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

b) La vivienda plurifamiliar (tipo B.2) es aquella que se sitúa en un edificio que se conforma mediante la agrupación vertical de las viviendas, por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará generalmente desde elementos comunes situados en el propio edificio. Responde al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo.

i. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.

2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

ii. Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En una parcela independiente para cada edificio.

2) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

6. La vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C) es aquella que se sitúa en un edificio constituido a base de realizar la agrupación de más de dos viviendas unifamiliares.

La agrupación consiste en adosar horizontalmente las diversas viviendas de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio y de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le serán de aplicación las condiciones de composición arquitectónica señaladas en el párrafo segundo del apartado "a" del punto 5 anterior.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) La vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) es aquella que se sitúa en un edificio en el que las viviendas se adosan una a continuación de la otra a través de paredes medianeras no consecutivas conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

i. A su vez, en ella se pueden dar estas dos modalidades:

1) Las viviendas que se sitúan en un edificio aislado.

2) Como caso especial, las viviendas que se sitúan en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b) La vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) es aquella que se sitúa en un edificio en el que las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

En ambos casos, las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

1) En una parcela independiente para cada vivienda.

2) En una parcela independiente para cada edificio.

3) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

7. La vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar (tipo D) se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas.

La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. No obstante, dicha característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda plurifamiliar ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas desde el exterior de edificio.

Se pueden distinguir en ella tres tipos:

a) La vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres (3) a dieciséis (16) viviendas. Además, no podrá sobrepasar las cuatro (4) plantas sobre rasante.

b) La vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2), que es toda aquella que se sitúa en un edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

c) La vivienda en edificio mixto, que es aquella que se sitúa en un edificio que no responde a ninguno de los descritos anteriormente

En los tres casos, las viviendas admiten estas ubicaciones:

1) En una parcela independiente para cada edificio.

2) En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

8. Se consideran usos auxiliares del uso de vivienda los aparcamientos al aire libre o en edificación, las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.), txokos, casetas de aperos o similares, etc.

9. Se consideran usos asimilados al uso de vivienda las pensiones o residencias hasta un total de dieciocho (18) camas en total, las oficinas (incluidas las de la Administración Pública) y los despachos profesionales, el comercio al por menor del tipo de prestación de servicios al público, tales como peluquerías y similares, y los establecimientos de agroturismo y de turismo rural.

#### *Sección 4ª. Contenido del uso industrial*

##### **Artículo 1.3.1.9. Definición y clases**

1. Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos. Igualmente, se incluye en este uso la actividad de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. El nivel del uso industrial se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

- a) Minería o industrias extractivas.
- b) Industrias manufactureras.
  - b.1. De transformación.
  - b.2. Agrarias y forestales.
- c) Centros de investigación.
- d) Artesanía y productos artísticos.
- e) Talleres.
  - e.1. Talleres de reparación de electrodomésticos.
  - e.2. Talleres de reparación de vehículos.
    - e.2.1. Reparaciones electromecánicas.
    - e.2.2. Reparaciones de chapa y pintura.
  - e.3. Talleres de oficios de la construcción.
- f) Almacenes y comercio mayorista.
  - f.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.
  - f.2. Resto de almacenes y comercio mayorista.

3. El uso de minería o industrias extractivas engloba las actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las actividades auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

4. Las industrias manufactureras de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias forestales (semilleros, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, etc.).

5. Los centros de investigación comprenden los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de tipo, salvo que, por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

6. El uso de artesanía y productos artísticos abarca las actividades cuya función principal consiste en la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

7. El uso de talleres engloba la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.

Los talleres de oficios de la construcción comprenden las actividades propias de la construcción que participan en la ejecución tanto de edificios como en las obras de urbanización.

8. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

9. Se consideran usos auxiliares del uso industrial las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y al desarrollo de la actividad, los vestuarios y los esparcimientos de los trabajadores, los almacenes de servicio, de medios de producción y mantenimiento, los servicios de protección contra incendios, la depuración propia de los residuos generados, la vivienda de guardia y cualquier otro preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

#### **Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial**

El uso industrial se divide en estas categorías:

- a) Categoría 1ª: actividad industrial compatible con la vivienda.
- b) Categoría 2ª: actividad industrial no compatible con la vivienda.

#### **Artículo 1.3.1.11. Actividad industrial compatible con la vivienda**

1. Comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a un (1) kilowatio cada uno.

2. Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de cero coma cero tres (0,03) kilovatios por metro cuadrado y con una potencia máxima total de cinco (5) kilovatios.

3. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo permitidos, según su situación, son los indicados a continuación:

Potencia media (en Kw/m <sup>2</sup> )	0,03
Potencia total máxima (en Kw)	5
Nivel sonoro exterior máximo de día (en dBA)	40
Nivel sonoro exterior máximo de noche (en dBA)	0
Nivel sonoro interior máximo de día (en dBA)	55
Nivel sonoro interior máximo de noche (en dBA)	0
Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (en funcionamiento)	0
Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (en arranque)	0
Emisión máxima de polvo en (Kg/h)	1,5

4. El período diurno se considera desde las ocho (8) horas de la mañana hasta las veintidós (22) horas de la noche, y el nocturno el complementario.

5. El índice de ennegrecimiento de Ringelmann se refiere a gases de combustión.

6. Los niveles sonoros se medirán a una distancia de un metro y medio de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial, así como en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de tres (3) decibelios A sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas. La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

#### **Artículo 1.3.1.12. Actividad industrial no compatible con la vivienda**

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas, esto es, la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2. Se permite sólo en las zonas privadas cuya calificación global les asigne como uso característico el uso industrial, sin limitación de empleo, de potencia y de superficie.

3. Se permite, en casos excepcionales, cuando la normativa particular de la zona lo indique expresamente.

#### *Sección 5ª. Contenido del uso terciario*

#### **Artículo 1.3.1.13. Definición y clases**

1. Se denomina uso terciario a aquél que engloba las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Puede ser público o privado.

2. El nivel de uso terciario se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Oficinas.

b) Comercio al por menor.

b.1. Comercio en general.

b.2. Grandes superficies comerciales.

c) Hostelería.

c.1. Hoteles.

c.2. Camping y otros tipos de hospedaje de corta duración.

c.2.1. Camping.

c.2.2. Albergues juveniles y refugios de montaña.

c.2.3. Centros de colonias de vacaciones.

c.2.4. Casas rurales y agroturismo.

c.2.5. Otros alojamientos.

c.3. Restaurantes y bares.

c.4. Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

3. Las oficinas engloban aquellas actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.

4. El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo, así como la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.

Las grandes superficies comerciales son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

5. El uso de hostelería comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento transitorio a las personas, en cualquiera de sus modalidades.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartoteles, serán, a los efectos de su implantación, usos de "residencias colectivas" si reúnen los requisitos de unidad funcional y organizativa propios de este tipo de usos o, en caso contrario, usos de viviendas.

6. Se consideran usos auxiliares del uso terciario los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de los usos terciarios.

#### *Sección 6ª. Contenido del uso de equipamiento comunitario*

##### **Artículo 1.3.1.14. Definición y clases**

1. Se denomina uso de equipamiento comunitario a aquél que engloba las actividades tendientes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad. Puede ser público o privado.

2. El nivel del uso de equipamiento comunitario se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Docente.

a.1. Enseñanza primaria y secundaria.

a.2. Enseñanza superior.

a.3. Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b) Recreativo y cultural.

b.1. Bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2. Espectáculos.

b.2.1. Teatros y cinematógrafos.

b.2.2. Salas de baile, discotecas y actividades similares.

b.2.3. Feriales y similares.

b.2.4. Plazas de toros.

b.2.5. Otros.

b.3. Palacios de congresos.

b.4. Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.

b.5. Juegos recreativos y de azar.

b.6. Otros.

c) Deportivo.

c.1. Estadios y polideportivos.

c.1.1. Estadios, campos de fútbol, etc.

c.1.2. Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.

c.2. Campos de golf.

- c.3. Hípica y picaderos.
  - c.4. Otras instalaciones.
  - d) Sanidad.
    - d.1. Actividades sanitarias.
      - d.1.1. Actividades hospitalarias.
      - d.1.2. Actividades médicas y odontológicas.
      - d.1.3. Otras actividades sanitarias.
    - d.2. Actividades veterinarias.
  - e) Servicios sociales.
    - e.1. Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.
    - e.2. Servicios sociales sin alojamiento.
  - f) Religioso.
  - g) Institucional.
  - h) Servicios públicos.
    - h.1. Defensa, seguridad y protección civil.
    - h.2. Correos y telecomunicaciones.
    - h.3. Servicios urbanos.
      - h.3.1. Mercados de abastos.
      - h.3.2. Mataderos.
      - h.3.3. Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.
      - h.3.4. Cocheras de autobuses públicos y similares.
      - h.3.5. Otros servicios urbanos.
  - i) Otros equipamientos: Genérico asume la regulación sustantiva de cualquiera de los Equipamientos Comunitarios en el momento de decidir por el Ayuntamiento en la subzona correspondiente.
3. El uso docente comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
4. El uso recreativo y cultural comprende la conservación y transmisión del conocimiento, el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.
5. El uso deportivo lo constituyen las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
6. La sanidad comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.
7. Los servicios sociales comprenden la prestación de asistencia, no específicamente sanitaria, a las personas mediante los servicios sociales.
8. El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos.
9. El uso institucional corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

10. La defensa, seguridad y protección civil engloba las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

11. Los servicios públicos abarcan las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.) y los cementerios.

12. Se consideran usos auxiliares del uso de equipamiento comunitario las oficinas administrativas y de gestión, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, los aparcamientos de los trabajadores y usuarios, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

13. El uso genérico (G.0) asume la regulación sustantiva de cualquiera de los Equipamientos Comunitarios en el momento de decidir por el Ayuntamiento en la subzona correspondiente.

#### *Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes*

##### **Artículo 1.3.1.15. Definición y clases**

1. Se denomina uso de comunicaciones y transportes a las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de éstos.

2. El nivel del uso de comunicaciones y transportes se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

- a) Por carretera.
  - a.1. Carreteras.
  - a.2. Vías municipales.
    - a.2.1. Calzadas.
    - a.2.2. Aceras.
    - a.2.3. Aparcamientos anexos.
    - a.2.4. Espacios de protección o residuales.
  - a.3. Aparcamientos.
    - a.3.1. Al aire libre no anexos a la vialidad.
    - a.3.2. En edificación.
  - a.4. Estaciones de suministro de carburante.
  - a.5. Actividades anexas.
    - a.5.1. Estaciones de autobuses.
    - a.5.2. Centro de transporte por carreteras.
  - a.6. Caminos y vías rurales.
- b) Peatonales y/o de bicicletas.
  - b.1. Calles y paseos peatonales.
  - b.2. Calles peatonales con tolerancia.
  - b.3. De bicicletas.
- c) Por ferrocarril.
- d) Aéreos.
- e) Centros de transporte intermodal.

3. Dentro del uso de carretera se consideran usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria, y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación y explotación de la misma.

4. Como usos auxiliares de los centros de transporte por carretera se incluyen las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte de mercancías y agentes de aduanas, gasolineras, cocheras, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, restaurantes, comercio al por menor, hoteles, etc. para empleados del centro y para visitantes, y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

5. Dotación de aparcamientos.

a) Aparcamientos anexos: como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable.

b) Aparcamientos: los edificios de nueva planta —con excepción de los situados en las subzonas a.2, en los que la disposición de este uso resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo o de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante—, deberán disponer de estas dotaciones mínimas en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela:

b.1. En edificios de viviendas: una (1) plaza por cada setenta (70) metros cuadrados construidos o fracción de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

b.2. En edificios destinados al uso industrial: una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.

b.3. En edificios de oficinas: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles o fracción.

b.4. En edificios comerciales: una (1) plaza por cada setenta (70) metros cuadrados útiles o fracción.

b.5. En edificios destinados a hoteles y casas rurales: una (1) plaza por cada cuatro (4) habitaciones

b.6. En edificios destinados a restaurantes y bares: una (1) plaza por cada cuatro (4) plazas de servicio prestadas.

b.7. En camping y albergues: los que establezca la legislación sectorial aplicable.

b.8. En edificios de equipamiento sanitario: una (1) plaza por cada dos (2) camas.

b.9. En edificios destinados a equipamiento comunitario de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogos: una (1) plaza por cada quince (15) localidades de aforo.

b.10. En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción.

b.11. En edificios destinados a otros equipamientos o usos: una (1) plaza por cada dos (2) empleados y/o una (1) plaza por cada cinco (5) plazas de servicio prestadas, si los receptores del servicio son adultos.

En cualquier caso, en los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables se cumplirán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística (artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos).

c) La modificación de tales dotaciones podrá realizarse mediante una ordenanza urbanística municipal.

6. Los usos auxiliares de las estaciones de autobuses comprenden los centros de distribución de paquetería, cafetería, restaurantes, talleres de mantenimiento y pequeña reparación de autobuses, pequeñas zonas comerciales, aparcamientos para vehículos de empleados y usuarios, y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo de la estación.

7. El uso de transporte por ferrocarril comprende las estaciones de viajeros, siendo usos auxiliares del mismo las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales, y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.

#### *Sección 8ª. Contenido del uso de espacios libres*

##### **Artículo 1.3.1.16. Definición y clases**

1. El uso de espacios libres comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, contemplación de la naturaleza, etc.

2. El nivel del uso de espacios libres se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Espacios libres de carácter urbano.

a.1. Parques urbanos.

a.2. Zonas verdes.

a.3. Áreas de juego y recreo de niños.

a.4. Áreas peatonales.

b) Espacios libres de carácter extraurbano.

b.1. Recreo concentrado.

b.2. Recreo extensivo.

b.3. Baños y deportes náuticos.

3. El uso de espacios libres de carácter urbano está constituido fundamentalmente por jardines y arbolado, además de paseos peatonales, alamedas, kioscos, glorietas, estanques, pequeños bares con terrazas al aire libre, y otras pequeñas dotaciones que configuran el ambiente preciso para el ejercicio de la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

4. El uso de recreo concentrado de carácter extraurbano está constituido por las actividades de picnic y de contacto con la naturaleza, ejercidas en lugares generalmente alejadas de los centros urbanos, en suelo no urbanizable, dotados con equipamientos complementarios como bares, aparcamientos, lugares de baño, etc.

En dichos lugares predomina el estado natural del terreno y las obras de urbanización se reducen al mínimo.

5. El recreo extensivo de carácter extraurbano está formado por las actividades de senderismo y contemplación de la naturaleza, practicadas en grandes espacios del suelo no urbanizable dotados de pequeñas zonas de equipamiento, realizadas de forma que queden perfectamente integradas en el medio natural.

6. En general, se consideran usos auxiliares del uso general de espacios libres los pequeños almacenes para guarda de los instrumentos precisos para su mantenimiento, los viveros de plantas, y cualquier otro uso preciso para desarrollar y potenciar el uso principal que no llegue a afectar al carácter de espacio libre de edificación.

**Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres**

1. Además de lo señalado en el punto 3 del artículo anterior, en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. —siempre que las construcciones no superen una superficie total de diez (10) metros cuadrados y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio—, y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, en ambos casos de servicio al propio espacio libre.

d) Aparcamientos públicos, privados o mixtos subterráneos.

2. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el sistema general de espacios libres, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos “c” y “d” del punto 1 anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 5 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

**Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres**

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.3.1.16. “Definición y clases”, en los espacios adscritos al sistema local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1, párrafos “a”, “b” y “d”, del artículo anterior.

2. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo “d” del punto 1 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

*Sección 9ª. Contenido del uso de infraestructuras de servicios*

**Artículo 1.3.1.19. Definición y clases**

1. Se denomina uso de infraestructuras de servicios a aquél que engloba las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y telecomunicaciones.

2. El nivel del uso de infraestructuras de servicios se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento de agua.

c) Producción y suministro de energía eléctrica.

c.1. Producción de energía.

c.2. Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.

- d) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.
  - d.1. Transporte subterráneo.
  - d.2. Central neumática de residuos sólidos urbanos (RSU).
  - d.3. Tratamiento de residuos sólidos urbanos
  - d.4. Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.
  - d.5. Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).
  - d.6. Tratamiento de lodos y depuradoras.
  - d.7. Otros tratamientos.
- e) Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.
  - e.1. Producción, transportes y distribución de gas.
  - e.2. Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.
- f) Infraestructuras de telecomunicaciones.

3. Se incluyen como usos auxiliares del uso de infraestructuras de servicios las oficinas, aparcamientos, y almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento precisos para el desarrollo de sus actividades, así como cualquier otro preciso para dichos fines.

4. El uso de infraestructuras de telecomunicaciones no comprende las oficinas al público para facilitar la transmisión de sonido, imágenes, datos y otra información, los centros de producción de radio y televisión, las emisoras de radio y de televisión, las cuales se insertan en el uso de equipamiento comunitario recreativo y cultural.

#### *Sección 10ª. Contenido del uso rural*

##### **Artículo 1.3.1.20. Definición y clases**

1. Comprenden aquellas actividades que se desarrollan en suelo no urbanizable cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Excluye la extracción de los recursos energéticos o mineros, que se integra dentro del uso industrial.

2. Cuando la actividad precise, para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

3. El nivel del uso rural se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

##### a) Usos de Protección Ambiental

##### a.1. Conservación.

Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

##### a.2. Mejora ambiental.

Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

**b) Usos de Ocio y Esparcimiento****b.1. Uso público extensivo.**

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

**b.2. Uso público intensivo.**

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras o alguna edificación de servicio al uso (casetas, refugios de montaña, etc.).

No se consideran dentro de este uso los campings, campos de golf, ni cualquier otra actividad recreativa que implique la construcción de edificios o grandes instalaciones.

**b.3. Actividades cinegéticas y piscícolas.**

Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación, nacional o autonómica, que las regulan.

**c) Usos de Explotación de Recursos Primarios****c.1. Agricultura.**

Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero.

Incluye las siguientes construcciones:

i. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas. Comprenden:

- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
- Playas de recogida de productos agrícolas.
- Obras e instalaciones necesarias al regadío.
- Otras dirigidas a la misma finalidad.

ii. Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola. Comprenden:

- Producción artesanal de conservas vegetales, mermeladas y confituras.
- Lagares de elaboración de sidra y aceite.
- Otras dirigidas a la misma finalidad.

iii) Bodegas, que comprenden:

- a) Las «pequeñas instalaciones de transformación» (viticultor profesional, concepto que incluye las bodegas de cosechero), caracterizadas por una producción de vino inferior o igual a 250.000 l/año, y que son básicamente industria de transformación y almacenamiento.

- b) Las «grandes bodegas», caracterizadas por producciones superiores a 250.000 l de vino/año, y que habitualmente reúnen en torno a la actividad de producción de vino otras complementarias o servidores (hostelería, etc.).

c.2. Invernaderos y viveros.

Incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de los cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.

Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

Se admite en cualquier parcela quedando sin limitación la parcela receptora pudiéndose utilizar la totalidad de la misma, salvo los retiros a linderos establecidos con carácter general.

c.3. Ganadería.

En general, incluyen actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo y la producción ganadera.

Distinguiremos las siguientes:

c.3.1. Intensiva: comprende la producción ganadera que se basa fundamentalmente en la estabulación y en edificaciones.

c.3.2. Semiintensiva: comprende las actividades propias de la producción ganadera, realizadas basándose en la estabulación y en edificaciones, así como en el pastoreo rotatorio.

c.3.3. Extensiva: comprende las actividades propias de la producción ganadera, realizadas basándose fundamentalmente en el pastoreo, siendo la estabulación una actividad complementaria de aquéllas.

c.3.4. Avicultura comprende la cría doméstica de gallos, gallinas, pavos, patos, etc., la producción de huevos y otros productos de la avicultura, y excluye las explotaciones de otras aves silvestres.

c.3.5. Otras explotaciones de ganado en las que se integran aquéllas como:

- Colmenares.
- Explotaciones ganaderas alternativas.

Se consideran como tales los establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, y cuyo expediente de declaración de interés público no sea susceptible de ser aprobado por el órgano competente. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo no urbanizable (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquéllas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.).

- Granjas cinegéticas: su regulación y clasificación será la indicada en la normativa vigente (actualmente Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne).

- Acuicultura y piscifactorías: instalaciones dedicadas al cultivo de especies acuáticas vegetales y al cultivo y/o la cría de pescados y mariscos.

c.3.6. Agricultura combinada con ganadería (explotación agropecuaria).

Los usos descritos de ganadería incluyen las siguientes construcciones:

i. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas. Comprenden:

- Establos.
- Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
- Estercoleros y depósitos de purines.
- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas granos, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica).
- Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o trasterminante).
- Comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación).
- Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).
- Otras dirigidas a la misma finalidad.

ii. Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera. Comprenden:

- Queserías y demás productos lácteos.
- Elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados.
- Envasados de la miel y otros productos ganaderos.
- Otras dirigidas a la misma finalidad.

c.4. Actividades como complemento a la actividad principal agraria.

Se consideran actividades complementarias aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria, incluyendo entre ellas:

- Transformación y venta directa de los productos de la explotación.
- Degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación.
- Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc).
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación del medio rural (hípicas rurales, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.).
- Infraestructuras de producción de energía renovable.

c.5. Uso forestal: silvicultura y explotaciones forestales.

Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin de explotación de los montes, bosques y pastos forestales para la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque, y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial.

Incluye las siguientes construcciones:

- Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Instalaciones dedicadas al alojamiento del personal dedicado al cuidado de las masas forestales.

#### c.6. Industrias agrarias.

Son industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que, por motivos funcionales de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria.

Comprenden entre otros:

- Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.
- Industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación y otros, etc.
- Industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación.

c.7. Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agraria para residencia de los titulares de la misma.

c.8. Establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

4. Se consideran como usos auxiliares del uso rural las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio, y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

#### **Artículo 1.3.1.21. Usos vinculados a la explotación y no vinculados a la explotación**

Se distinguirán dos tipos de usos de explotación de recursos primarios de agricultura y ganadería:

a) Actividades vinculadas a la explotación: comprenden las explotaciones agrarias prioritarias de acuerdo al Decreto 203/2011, de 27 de septiembre, del Registro General de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco; y las no profesionales.

Los usos constructivos permitidos para estas actividades serán todos los recogidos en el artículo precedente para el uso de explotación de recursos primarios.

b) Actividades no vinculadas a la explotación: comprenden aquellas que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas que se establezcan por la normativa correspondiente.

c) Los usos constructivos permitidos para estas actividades serán exclusivamente las chabolas y/o bordas existentes.

## CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

**Artículo 1.3.2.1. Calificación global y zonas. Definición y contenido**

1. La zona es el ámbito definido por el Plan General de Ordenación Urbana que engloba un conjunto de terrenos homogéneos por tener las mismas características urbanísticas globales: la utilización del suelo, la edificabilidad urbanística, los tipos edificatorios y, en definitiva, un tejido urbano específico.

2. Según la utilización del suelo establecida por el planeamiento general, el término municipal queda íntegramente dividido en estos dos grandes grupos de zonas:

a) Zonas públicas destinadas a los sistemas generales.

b) Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento lucrativo. Las zonas dotacionales privadas también tienen la consideración de sistemas generales.

3. Superando la definición plasmada en el artículo 15 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la calificación global supone la interrelación sistemática de las zonas públicas y privadas con los usos asignados a cada ámbito así definido, y establece para cada una de ellas las determinaciones fundamentales que definen las facultades de la ordenación urbanística.

4. Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1, párrafo "c" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo), que constituye la componente gráfica de aquella, plasmada en los planos P\_2.a "Calificación del suelo no urbanizable" y P\_3 "Calificación global del suelo urbano y urbanizable".

5. En este sentido, la calificación global establece para cada zona del suelo urbano y urbanizable, así como para los sistemas generales del suelo no urbanizable, estas determinaciones:

a) El carácter de la zona como privada (con usos lucrativos privados) o como pública (carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general).

b) La definición del uso característico y, en su caso, el priorizado y la del resto de los usos autorizados o compatibles.

c) En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso característico de vivienda, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo.

e) Opcionalmente, los tipos edificatorios.

f) Opcionalmente, el número máximo de plantas de los edificios, regulado de modo directo.

g) Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios, regulada de modo directo.

Estas determinaciones se definen para cada zona en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente, salvo las referentes al uso característico y, en su caso, al priorizado, a los usos compatibles y a los tipos edificatorios, que se establecen en el artículo 1.3.2.5. "Definición de los distintos tipos de zonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana".

6. Asimismo, la calificación global establece para cada zona rural del suelo no urbanizable estas determinaciones:

- a) Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.
- b) La superficie mínima de la parcela, y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.
- c) Las edificabilidades urbanísticas, los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

Estas determinaciones se definen para cada zona en el Título Sexto. "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso en el suelo no urbanizable" del presente documento.

#### **Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana sistematiza la calificación global considerando que la zonificación tiene estos tres niveles:

- a) Tipos básicos de zonas de uso global: las zonas quedan clasificadas, en primer lugar, en función del uso característico de cada una.
- b) Grupos de zonas: cada tipo se vuelve a dividir en grupos según sus características urbanísticas básicas, los tipos edificatorios y los sistemas de ordenación de cada grupo.
- c) Zonas: son los ámbitos generalmente continuos, específicos y singulares.

2. Cada zona tiene una identificación precisa según se ubique en el suelo urbano y urbanizable o en el suelo no urbanizable.

a) En el suelo urbano y urbanizable cada zona está identificada con una etiqueta del tipo "A.n\_BB.nn\_nn", donde:

a.1. La primera letra mayúscula "A" corresponde al tipo de zona; por ejemplo: "A" tipo de zona residencial.

a.2. El número "n" siguiente es el del grupo; por ejemplo, "A.1" zona residencial de asentamiento antiguo urbano.

a.3. Los dígitos "BB.nn" corresponden al código o etiqueta del área de intervención urbanística en la que se integra la zona. El concepto de área de intervención urbanística se define en el artículo 1.2.1.2. "Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada" de estas normas generales.

a.4. Los dos últimos dígitos "nn" corresponden al número de orden de la zona dentro del área de intervención urbanística.

b) En el suelo no urbanizable la etiqueta corresponderá al tipo "A.n.n\_nn", donde:

b.1. Los dígitos "A.n.n" se refieren al código o etiqueta de la zona rural.

b.2. Los dígitos "nn" corresponden al número de orden de la zona dentro del grupo "A.n.n".

Por ejemplo, "J.2.5\_03" significa que se trata de la zona número 3, perteneciente al grupo J.2.5 "Zona preservada por su interés agroganadero".

3. Los tipos básicos de zonas de uso global son:

- A. Zonas privadas residenciales.
- B. Zonas privadas industriales.
- C. Zonas privadas de uso terciario.
- D. Zonas privadas de equipamiento comunitario.

- E. Zonas públicas de comunicaciones.
- F. Zonas públicas de espacios libres.
- G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.
- H. Zonas de infraestructuras de servicios.
- I. Zonas de dominio público hidráulico superficial.
- J. Zonas rurales.

4. Los tipos básicos de las zonas de uso global reseñadas en el punto anterior se desarrollan con arreglo a los grupos que se definen a continuación, cada uno de los cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

- A. Zonas privadas residenciales.
  - A.1. De asentamientos antiguos urbanos.
  - A.2. De asentamientos de periferia. Áreas diseminadas.
  - A.3. De asentamientos de periferia. Áreas aisladas
- B. Zonas privadas industriales comunes.
  - B.1. Áreas aisladas.
  - B.2. Áreas concentradas.
- C. Zonas privadas de uso terciario.
  - C.0. Genéricos.
    - C.1. Comerciales.
      - C.1.1. Comunes.
      - C.1.2. De grandes superficies comerciales.
    - C.2. De hostelería.
    - C.3. De oficinas.
    - C.4. De parques empresariales.
- D. Zonas privadas de equipamiento comunitario.
  - D.0. Genérico.
  - D.1. Docente.
  - D.2. Cultural.
  - D.3. Recreativo.
  - D.4. Deportivo.
  - D.5. Sanitario.
  - D.6. De servicios sociales.
  - D.7. De servicios públicos.
  - D.8. Religioso.
- E. Zonas públicas de comunicaciones.

- E.1. Viarias.
  - E.1.1. Carreteras.
  - E.1.2. Calles.
- E.2. Peatonales y/o de bicicletas.
- E.3. Ferroviarias.
- F. Zonas públicas de espacios libres.
  - F.1. Parques urbanos.
  - F.2. Extraurbanos: áreas recreativas.
  - F.3. Baños y playas.
- G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.
  - G.0. Genérico.
    - G.1. Docente.
    - G.2. Cultura.
    - G.3. Recreativo.
    - G.4. Deportivo.
    - G.5. Sanitario
    - G.6. De servicios sociales.
    - G.7. De servicios públicos.
    - G.8. Religioso.
    - G.9. Institucional.
  - H. Zonas de infraestructuras de servicios.
    - H.1. De abastecimiento de agua.
    - H.2. De saneamiento de agua.
    - H.3. De producción y suministro de energía eléctrica.
    - H.4. De tratamiento de residuos.
    - H.5. De gas y productos petrolíferos.
    - H.6. De telecomunicaciones.
- I. Zonas de dominio público hidráulico superficial.
- J. Zonas rurales.
  - J.1. Zonas de especial protección.
    - J.1.1. Por su valor natural.
    - J.1.2. Por su valor histórico-cultural.
    - J.1.3. De mejora ambiental A.
    - J.1.4. Por su valor forestal.
    - J.1.5. Por su valor agroganadero.
    - J.1.6. De pastos montanos A.

- J.1.7. De protección de aguas superficiales.
- J.2. Zonas preservadas.
  - J.2.1. Por su interés natural.
  - J.2.2. Por su interés histórico-cultural.
  - J.2.3. De mejora ambiental B.
  - J.2.4. Por su interés forestal.
  - J.2.5. Por su interés agroganadero.
  - J.2.6. De pastos montanos B.
  - J.2.7. Por su inadecuación para un desarrollo urbano.
- J.3. Núcleos rurales.

5. Las zonas A, B, C, D, J y, en su caso, H constituyen las zonas privadas, mientras que el resto conforma las zonas públicas. Las zonas dotacionales públicas G y privadas D y, en su caso, H constituyen la red dotacional de sistemas generales.

6. Adicionalmente, la calificación global se ve complementada con las determinaciones de aplicación derivadas de los condicionantes superpuestos y de las áreas de protección de infraestructuras generales que adicionalmente se establecen en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Su descripción y la regulación de los usos a implantar en ellos quedan recogidas, respectivamente, en los artículos 1.6.1.6. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos" y 1.6.1.7. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de protección de las infraestructuras generales"

#### **Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. En el presente Plan General de Ordenación Urbana sólo existen zonas de los siguientes tipos:

- Tipo "A": A.1, A.2., A.3.
- Tipo "B": B.1, B.2.
- Tipo "C": C.2.
- Tipo "D": D.8.
- Tipo "E": E.1.
- Tipo "F": F.1.
- Tipo "G": G.0, G.1, G.2, G.4, G.5, G.9.
- Tipo "H": H.2.
- Tipo "I": I.1
- Tipo "J": J.1.2, J.1.3. J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.1, J.2.3, J.2.4, J.2.5., J.2.7

#### **Artículo 1.3.2.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas**

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas del suelo urbano y urbanizable se configura a través de:

- a) El régimen de edificación y uso, aplicable con carácter general a los diferentes tipos de zonas, contenido en el artículo siguiente.

b) Las determinaciones de ordenación estructural establecidas para cada zona en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente.

2. El régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas rurales del suelo no urbanizable se configura a través de las ordenanzas reguladoras, aplicables con carácter general a los diferentes tipos de zonas, contenidas en el Título Sexto. "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso en el suelo no urbanizable"

#### **Artículo 1.3.2.5. Definición de los distintos tipos de zonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana**

##### 1. A.1 \_ Zonas privadas residenciales de asentamientos antiguos urbanos.

###### a) Régimen general de edificación.

Son zonas configuradas por los asentamientos residenciales anteriores a la segunda mitad del siglo XIX que se proponen preservar por su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria, y asegurando la conservación de todos los elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes la justifiquen.

El tejido urbano se distingue por configurar la imagen tradicional de calle delimitada por las edificaciones de carácter adosado. Así, la tipología edificatoria se basa en la edificación adosada que da forma a los espacios públicos formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

En cuanto a sus pautas tipológicas fundamentales, la nueva edificación se basará en las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

###### b) Régimen general de uso.

###### i. Uso característico: uso residencial.

###### ii. Usos compatibles:

- Almacenes vinculados a explotación agraria.
- Industrial vinícola tradicional.
- Industria compatible con vivienda.
- Equipamiento comunitario.
- Oficinas.
- Comercio al por menor.
- Restaurante y bares.
- Hoteles y similares.
- Casas rurales y de agroturismo.
- Aparcamientos (como uso no auxiliar).

##### 2. A.2 \_ Zonas privadas residenciales de asentamientos de periferia. Áreas diseminadas

###### a) Régimen general de edificación.

Son zonas configuradas por las edificaciones que ocupan la periferia del núcleo al este de la travesía de la carretera A\_3214. En su tejido urbano no homogéneo pueden convivir casas aisladas junto con pequeños grupos de edificios adosados conformando calle o edificaciones de tipo plurifamiliar.

En cuanto a sus pautas tipológicas fundamentales, la nueva edificación se basará en las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso residencial.

ii. Usos compatibles:

- Almacenes vinculados a explotación agraria.
- Industrial vinícola tradicional.
- Industria compatible con vivienda.
- Equipamiento comunitario.
- Oficinas.
- Comercio al por menor.
- Restaurante y bares.
- Hoteles y similares.
- Casas rurales y de agroturismo.
- Aparcamientos (como uso no auxiliar).

3. A.3 \_ Zonas privadas residenciales de asentamientos de periferia. Áreas aisladas.

a) Régimen general de edificación.

Son zonas configuradas por las edificaciones que ocupan la periferia del núcleo al oeste de la travesía de la carretera A\_3214. En su tejido urbano no homogéneo pueden convivir casas aisladas junto con pequeños grupos de edificios adosados conformando calle o edificaciones de tipo plurifamiliar.

En cuanto a sus pautas tipológicas fundamentales, la nueva edificación se basará en las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso residencial.

ii. Usos compatibles:

- Almacenes vinculados a explotación agraria.
- Industrial vinícola tradicional.
- Industria compatible con vivienda.
- Equipamiento comunitario.
- Oficinas.
- Comercio al por menor.
- Restaurante y bares.
- Hoteles y similares.
- Casas rurales y de agroturismo.
- Aparcamientos (como uso no auxiliar).

4. B.1 \_ Zonas privadas industriales comunes. Áreas aisladas

a) Régimen general de edificación.

Son zonas configuradas por los suelos industriales sin una definición específica de su tejido urbano.

En cuanto a sus pautas tipológicas fundamentales, la nueva edificación se basará en las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso industrial, salvo las industrias manufactureras de transformación cuya actividad no sea compatible con la vivienda y las industrias extractivas o minería.

ii. Usos compatibles:

- Equipamiento comunitario.
- Vivienda vinculada al uso industrial.
- Oficinas.
- Comercio al por menor.
- Restaurante y bares.
- Hoteles y similares.
- Casas rurales y de agroturismo.

iii. Uso auxiliar: además de los recogidos en la normativa general, se considera el uso de vivienda como uso auxiliar del industrial, oficinas, comercio al por menor, y restaurantes y bares.

5. B.2 \_ Zonas privadas industriales comunes. Áreas concentradas

a) Régimen general de edificación.

Son zonas configuradas por los suelos industriales sin una definición específica de su tejido urbano.

En cuanto a sus pautas tipológicas fundamentales, la nueva edificación se basará en las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso industrial, salvo las industrias manufactureras de transformación cuya actividad no sea compatible con la vivienda y las industrias extractivas o minería.

ii. Usos compatibles:

- Equipamiento comunitario.
- Vivienda sin vinculación necesaria al uso industrial.
- Oficinas.
- Comercio al por menor.
- Restaurante y bares.
- Hoteles y similares.
- Casas rurales y de agroturismo.

iii. Uso auxiliar: además de los recogidos en la normativa general, se considera el uso de vivienda como uso auxiliar del industrial, oficinas, comercio al por menor, y restaurantes y bares.

6. C \_ Zonas privadas de uso terciario de Hostelería.

a) Régimen general de edificación.

Son las zonas que se destinan a la actividad terciaria comercial de hostelería que responderá a un régimen singularizado cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente y al planeamiento pormenorizado en su caso.

## b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso de comercial de hostelería.

## 7. D \_ Zonas privadas de equipamiento comunitario.

## a) Régimen general de edificación.

Son zonas destinadas a los usos de equipamiento comunitario privado que se definan de manera particularizada para cada ámbito de ordenación pormenorizada, las cuales responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

La zona D.0 "genérico" se destina a cualquier uso de equipamiento sin distinción. El resto de las zonas se destinará específicamente el uso que motiva la denominación de cada una de ellas.

## b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso de equipamiento comunitario.

## 8. E.1.1 \_ Zonas públicas de carreteras.

## a) Régimen general de edificación.

Son zonas destinadas a las comunicaciones y transportes interurbanos en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

## b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso de comunicaciones y transportes por carretera.

## 9. F.1 \_ Zonas públicas de parques urbanos.

## a) Régimen general de edificación.

Son zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera en las que, en principio, se excluye la edificación, salvo en las condiciones fijadas en el artículo 1.3.1.17. "Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres".

## b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

## 10. F.2 \_ Zonas públicas de parques extraurbanos: áreas recreativas.

## a) Régimen general de edificación.

Son zonas destinadas al uso concentrado de carácter extraurbano donde predominan las actividades de picnic y de contacto con la naturaleza y en las que, en principio, se excluye la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

## b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano: recreo concentrado.

## 11. G \_ Zonas públicas de equipamiento comunitario.

## a) Régimen general de edificación.

Son zonas destinadas a los usos de equipamiento comunitario público que se definan de manera particularizada para cada ámbito de ordenación pormenorizada, las cuales responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

La zona G.0 "genérico" se destina a cualquier uso de equipamiento sin distinción. El resto de las zonas se destinará específicamente el uso que motiva la denominación de cada una de ellas.

b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso de equipamiento comunitario.

12. H \_ Zonas de infraestructuras de servicios.

a) Régimen general de edificación.

Son zonas destinadas a los usos de las infraestructuras de servicios específicos que se definan de manera particularizada para cada ámbito de ordenación pormenorizada, las cuales responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: uso de infraestructuras de servicios.

13. I \_ Zonas de dominio público hidráulico superficial.

a) Régimen general de edificación.

Son zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos, así como los vasos de los embalses, en la que se excluye la edificación, salvo la autorizada por la legislación sectorial vigente.

b) Régimen general de uso.

i. Uso característico: el establecido por la legislación sectorial.

14. J \_ Zonas rurales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en dos grupos:

Corresponden las diversas zonas dirigidas a cumplir los objetivos de especial protección plasmados en el planeamiento territorial (PTP) o la legislación sectorial (PTS); se trata de zonas de protección supramunicipal.

a) J.1 \_ Zonas de especial protección.

Engloban las diversas zonas dirigidas a cumplir los objetivos de especial protección plasmados en el planeamiento territorial o la legislación sectorial. Se trata de zonas de protección supramunicipal.

a.1. J.1.2. Por su Valor Histórico\_Cultural (Alto Valor Estratégico)

Comprenderán las zonas arqueológicas y las edificaciones, construcciones y elementos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural. Se ha incluido en esta zona a la zona arqueológica del dolmen de "El Montecillo" incluida en la declaración de los Dólmenes de Tierras Bajas del THA (Decreto 183/2011, BOPV nº152 de 11 de agosto de 2011), por el que se califican estos dólmenes como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental.

a.2. J.1.3. De Mejora Ambiental A

Comprenderán las áreas degradadas de bosques, de matorral y suelo marginales, cuya evolución hacia mayores grados de calidad se considera beneficiosa, que están ubicadas en el interior de los espacios sujetos a protección territorial por los planes territoriales parciales y/o sectoriales.

a.3. J.1.4. Por su Valor Forestal

Comprenderán los espacios forestales y montes de utilidad pública, no incluidos en la zona J11, protegidos por los planes territoriales parciales y/o sectoriales.

a.4. J.1.5 \_ Zonas de especial protección por su valor agroganadero.

Comprenden los terrenos de cultivo no incluidos en el resto de las zonas J.1 y protegidos por los planes territoriales parciales y/o sectoriales por su mayor capacidad de uso agrícola dentro del territorio alavés.

a.5. J.1.7 \_ Zonas de especial protección de aguas superficiales.

Recoge los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea) y el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación.

b) J.2 \_ Zonas preservadas.

Engloban las diversas zonas que, sin poseer los valores de las anteriores, el planeamiento municipal cree oportuno preservar del desarrollo urbano.

b.1. J.2.1 \_ Zonas preservadas por su interés natural.

Comprende aquellos espacios naturales que, no habiendo sido especialmente protegidos desde el planeamiento territorial, tiene suficientes valores para su identificación y preservación por el planeamiento urbanístico municipal.

b.2. J.2.3 \_ Zonas preservadas de mejora ambiental B.

Se aplica a las áreas degradadas de bosques, de matorral y de suelo marginales no incluidas en las zonas J.1, cuya evolución hacia mayores grados de calidad se considera necesaria desde el planeamiento municipal por encontrarse ubicadas en el interior de o junto a otras zonas protegidas y/o preservadas.

b.3. J.2.4 \_ Zonas preservadas por su interés forestal.

Comprende todos los espacios forestales no incluidos en las zonas J.1 y, en general, los de pendiente superior al veinte (20) por ciento, cuya preservación resulta de interés por el planeamiento municipal.

b.4. J.2.5 \_ Zonas preservadas por su interés agroganadero.

Comprenden los suelos que, por su importante capacidad de uso agrícola, aunque inferior a la de los espacios protegidos desde los planes territoriales parciales, resultan necesarios proteger desde el nivel municipal.

b.5. J.2.7 \_ Por su inadecuación para un desarrollo urbano.

Comprenden todos aquellos suelos que, no incluidos en ninguna zona de las anteriores, deben ser preservados del desarrollo urbano por ser inadecuados para ello, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

**Artículo 1.3.2.6. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global**

1. No constituye alteración del presente instrumento la adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los sistemas generales adyacentes, prevaleciendo aquella sobre cualquier definición gráfica del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. De igual modo ocurrirá en el caso de adaptación de los límites de las zonas al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Real

Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3. Tampoco tendrá la consideración de modificación del presente instrumento la alteración mediante el planeamiento de desarrollo de los límites de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de los límites de áreas de intervención urbanística, subzonas y ámbitos de ejecución-, cuando aquélla se efectúe para ajustar dichos límites a los límites naturales del territorio, a bienes inmuebles y arbolados calificados, a parcelas completas preexistentes, a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito, o para corregir errores materiales o de la base cartográfica, o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente Plan General de Ordenación Urbana, derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más actualizado y/o preciso.

En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al diez (10) por ciento de su superficie inicial. Si la alteración afecta a uno o varios ámbitos de ordenación pormenorizada, tal límite se reducirá al cinco (5) por ciento.

b) Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en la delimitación de éstas.

c) En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

d) La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la superficie incorporada.

e) Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a una unidad de ejecución de menor edificabilidad media o, en el caso del suelo urbano consolidado por la urbanización, a otra zona de menor edificabilidad urbanística, será necesaria la aceptación expresa de sus propietarios, formalizada en documento notarial.

f) La adaptación al parcelario preexistente solo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

4. En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización incluido en las zonas A y B, no constituye alteración del presente instrumento la modificación de la delimitación de las zonas —y, a su través, de la clasificación del suelo y de los límites de ámbitos de ordenación pormenorizada, subzonas y ámbitos de ejecución— siempre que, respetando los requisitos “b”, “c” y “d” del punto anterior, dicha alteración persiga las siguientes finalidades:

a) La inclusión de la totalidad de una parcela dentro de las zonas A y B correspondientes cuando:

i) De manera indubitada, quede de manifiesto que la ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea límite de la zona con la de la parcela. No obstante, esto no será posible cuando la superficie a incluir forme parte de una zona dotacional pública y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales.

ii) En caso de afectar al suelo no urbanizable, la parte incorporada a la zona tenga una superficie tal que su incorporación no genere un incremento de la densidad residencial.

b) La inclusión de parte de una parcela dentro de las zonas A y B correspondientes para permitir, junto con la parte ya perteneciente a la zona, la construcción del edificio propio del uso característico y/o priorizado de la zona.

En el supuesto de que la parte ya calificada supere la superficie de la parcela mínima exigible al edificio de uso característico y/o priorizado de la zona, se podrá incorporar la fracción necesaria del resto de parcela —siempre que no supere el cincuenta (50) por ciento de aquella parcela mínima— hasta completar una superficie que posibilite la construcción de un edificio adicional del uso mencionado.

No obstante, lo señalado en los dos párrafos anteriores no será posible cuando la parcela a incorporar forme parte de una zona de sistema general de espacios libres y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos señalados en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

En cualquier caso, las posibilidades contempladas en este punto 4 requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y su correspondiente aprobación por el órgano competente municipal.

5. Los tipos edificatorios y los parámetros de ocupación de suelo y de perfil de la edificación podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo sin constituir alteración del presente instrumento.

6. En referencia a las zonas rurales del suelo no urbanizable, se considerará que se produce un cambio automático de zonificación sin necesidad de tramitar modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites legales establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que dicho cambio se efectúe con una precisión tal que no requiera su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

### CAPÍTULO 1.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### **Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Definición y contenido**

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.

2. La subzona es el ámbito continuo definido por el planeamiento más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

3. Dentro del concepto de calificación pormenorizada se incluye el de subzonificación, que constituye la componente gráfica de aquélla. En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana, la subzonificación queda plasmada en el plano P\_4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Regímenes de desarrollo y de ejecución".

4. La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a) Subzonas públicas destinadas a los sistemas locales.

b) Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento lucrativo. Las subzonas dotacionales privadas también tienen la consideración de sistemas locales.

5. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzona estas determinaciones:

a) El carácter de la subzona como privada (con usos lucrativos privados) o como pública (carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter local).

b) La definición del uso característico y/o priorizado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c) Las edificabilidades físicas de los diversos usos autorizados.

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas que pueden construirse en una subzona, una parcela o un edificio residenciales.

e) El trazado y las características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

f) Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del sistema local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

g) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

g.1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

g.2. La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación.

g.3. Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.

g.4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse, con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada uno de ellos.

g.5. La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.

g.6. Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

#### **Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada**

1. Cada subzona tiene un código o etiqueta preciso. En su identificación se reproduce la sistemática de la calificación global, con la diferencia de que la letra mayúscula del uso global característico del tipo de zona se sustituye por una minúscula, correspondiente al uso característico pormenorizado del tipo de subzona.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbana sistematiza la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas:

a. Subzonas privadas residenciales.

b. Subzonas privadas industriales.

c. Subzonas privadas de uso terciario.

d. Subzonas privadas de equipamiento comunitario.

e. Subzonas públicas de comunicaciones.

f. Subzonas públicas de espacios libres.

g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.

h. Subzonas de infraestructuras de servicios.

i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

3. Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:

- a. Subzonas privadas residenciales.
  - a.1. De asentamientos antiguos urbanos.
  - a.2. De asentamientos de periferia. Áreas diseminadas.
  - a.3. De asentamientos de periferia. Áreas aisladas.
- b. Subzonas privadas industriales comunes.
  - b.1. Áreas aisladas.
  - b.2. Áreas concentradas.
- c. Subzonas privadas de uso terciario.
  - c.0. Genéricos.
    - c.1. Comerciales.
      - c.1.1. Comunes.
      - c.1.2. De grandes superficies comerciales.
    - c.2. De hostelería.
    - c.3. De oficinas.
    - c.4. De parques empresariales.
  - d. Subzonas privadas de equipamiento comunitario.
    - d.0. Genérico.
    - d.1. Docente.
    - d.2. Cultural.
    - d.3. Recreativo.
    - d.4. Deportivo.
    - d.5. Sanitario.
    - d.6. De servicios sociales.
    - d.7. De servicios públicos.
    - d.8. Religioso.
- e. Subzonas públicas de comunicaciones.
  - e.1. Viarias.
    - e.1.1. Carreteras.
    - e.1.2. Calles.
      - e.1.2.1. Calzadas.
      - e.1.2.2. Aceras.
      - e.1.2.3. Aparcamientos anexos.
      - e.1.2.4. Espacios de protección.
  - e.2. Peatonales y/o de bicicletas.

- e.2.1. Calles y paseos peatonales.
- e.2.2. Calles peatonales con tolerancia.
- e.2.3. De bicicletas.
- e.3. Ferroviarias.
- f. Subzonas públicas de espacios libres.
  - f.1. Urbanas.
    - f.1.1. Parques y jardines.
    - f.1.2. Áreas de juego y recreo de niños.
    - f.1.3. Plazas y áreas peatonales.
    - f.1.4. Jardines y espacios residuales.
  - f.2. Extraurbanas.
    - f.2.1. Áreas de picnic y/o de contacto con la naturaleza.
    - f.2.2. Baños y playas.
- g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.
  - g.0. Genérico.
  - g.1. Docente.
  - g.2. Cultural.
  - g.3. Recreativo.
  - g.4. Deportivo.
  - g.5. Sanitario
  - g.6. De servicios sociales.
  - g.7. De servicios públicos.
  - g.9. Institucional.
- h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
  - h.1. De abastecimiento de agua.
  - h.2. De saneamiento de agua.
  - h.3. De producción y suministro de energía eléctrica.
  - h.4. De tratamiento de residuos.
    - h.4.1. Urbanos.
    - h.4.2. Inertes e inertizados.
    - h.4.3. Otros tratamientos.
  - h.5. De gas y productos petrolíferos.
  - h.6. De telecomunicaciones.
- i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

4. Las subzonas a, b, c, d y, en su caso, h constituyen las subzonas privadas, mientras que el resto conforma las subzonas públicas. Las subzonas dotacionales públicas g y privadas d y, en su caso, h constituyen la red dotacional de sistemas locales.

**Artículo 1.3.3.3. Relación de subzonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. En el presente Plan General de Ordenación Urbana sólo existen subzonas de los siguientes tipos:

- Tipo “a”: a.1, a.2, a.3.
- Tipo “b”: b.1, b.2
- Tipo “c”: c.2
- Tipo “d”: d.8.
- Tipo “e”: e.1.1, e.1.2, e.2.1, e.2.2.
- Tipo “f”: f.1.1, f.1.2, f.1.3, f.1.4.
- Tipo “g”: g.0, g.1, g.2, g.4, g.5, g.9.
- Tipo “h”: h.2.
- Tipo “i”: i.1.

**Artículo 1.3.3.4. Régimen general de edificación y uso aplicable a las subzonas**

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las subzonas se configura a través de:

a) Las ordenanzas reguladoras, aplicables con carácter general a los diferentes tipos de subzonas, contenidas en el Título Quinto. “Ordenanzas reguladoras de edificación y uso en el suelo urbano y urbanizable”

b) Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente.

**Artículo 1.3.3.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada**

1. No constituye alteración del presente instrumento ni del planeamiento de desarrollo correspondiente el intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas, cuando se realice con estos criterios:

a) La alteración de los usos a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y su correspondiente aprobación por el órgano competente municipal.

b) El reajuste de los límites entre los sistemas locales viario y peatonal, y el diseño interior y el destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2. De igual modo ocurrirá en el caso de adaptación de los límites de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

a) Que, de manera indubitada, se demuestre que la ordenación del presente instrumento o del planeamiento de desarrollo pertinente ha querido la coincidencia de la línea de la subzona con la de la parcela.

b) Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisas para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística vigente.

En cualquier caso, las posibilidades contempladas en este punto requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y su correspondiente aprobación por el órgano competente municipal.

3. Tampoco tendrá la consideración de modificación del presente instrumento ni del planeamiento de desarrollo correspondiente la alteración mediante estudios de detalle de:

a) Los límites entre las subzonas privadas edificables y las subzonas del sistema local viario y peatonal, siempre que se justifique que no se produce ninguna alteración negativa del viario rodado y peatonal previsto por la ordenación pormenorizada, y se mantenga o incremente la superficie de las subzonas viaria y peatonal establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La forma y/o situación de los terrenos destinados a subzonas de espacios libres, siempre que se mantenga o aumente la superficie destinada a dicha dotación, que la alteración se produzca por efecto de la modificación de la forma y/o situación de la edificación, que no afecte a más del diez (10) por ciento de la superficie del sistema local y que no produzca un empeoramiento de su calidad.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de modificación del planeamiento pormenorizado siempre que se modifique la subzonificación y si se entiende que, aunque se respeten los requisitos señalados anteriormente, el alcance de los reajustes propuestos lo hace necesario o conveniente.

#### CAPÍTULO 1.3.4. INTENSIDADES DE LOS USOS

##### **Artículo 1.3.4.1. La edificabilidad física**

1. Se entiende por edificabilidad física la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado. Se divide en bruta y urbanística, cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

a) A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.

b) Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

3. Existen dos formas de asignar la edificabilidad física, sea bruta o urbanística:

a) Edificabilidad absoluta: es la superficie fija permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo ( $m^2t$ ). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.

b) Coeficiente de edificabilidad: superficie construible permitida por el planeamiento en un ámbito determinado por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).

4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a) Edificabilidad física neta: es aquella que se aplica directamente sobre la parcela, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.

b) Edificabilidad física global: es aquella que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular del ámbito de ordenación pormenorizada se especifique otro procedimiento.

#### 5. Desgloses de las edificabilidades físicas:

a) En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

a.1. La edificabilidad total del ámbito.

a.2. Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante).

b) El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

#### 6. Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferenciará la edificabilidad bruta (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (sólo usos privados). Si no se establece tal diferenciación, se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

#### **Artículo 1.3.4.2. 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, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, a excepción de 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 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 que tengan una altura libre inferior a un metro y medio, y aquellos otros que carezcan de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

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

f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura libre inferior a un metro y medio.

2. En el cálculo de la edificabilidad bajo rasante se computará la totalidad de la superficie 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, tales 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 1.3.4.3. La densidad de población o residencial**

1. Se entiende por densidad de población el número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

a) Un número de viviendas fijo.

b) Un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.

c) El señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad de población o residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales, salvo en las zonas "A.1" y subzonas "a.1" clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO 1.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano P\_1 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. A su vez, este último se subdivide en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y suelo urbano no consolidado por la urbanización.

4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a) El suelo urbanizable en ejecución es el clasificado como suelo urbanizable por el planeamiento anterior, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan General de Ordenación Urbana, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

b) El suelo urbanizable sectorizado es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por el presente Plan General de Ordenación Urbana. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el propio Plan General de Ordenación Urbana o mediante el planeamiento de desarrollo.

c) El suelo urbanizable no sectorizado es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que, al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural, precisará para su desarrollo de la previa redacción de un plan de sectorización.

### CAPÍTULO 1.4.2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

#### Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad media

1. El concepto de edificabilidad ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos sistemas generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2. El concepto de edificabilidad media de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

### CAPÍTULO 1.4.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 1.4.3.1. Formulación del régimen aplicable

1. Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada uno de los ámbitos de ordenación pormenorizada delimitados en los suelos urbanos y urbanizables se definen, de manera específica, en el apartado IV de la norma particular de cada área de intervención urbanística, incluida en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)"

**Artículo 1.4.3.2. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. Las áreas de intervención urbanística ordenadas pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana se considerarán ámbitos de ejecución directa del mismo. Tal consideración no excluye, para la totalidad o parte de cada uno, la posible formulación de:

a) Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado.

b) Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado por la urbanización y del urbanizable.

c) Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos o adscritos a ámbitos de ejecución.

2. Al margen de lo anterior, si el Ayuntamiento así lo considera conveniente, se podrán redactar planes especiales en suelo urbano, sin necesidad de ajustarse a los límites de los ámbitos de ordenación pormenorizada, con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente pero sin alterar la estructural.

**Artículo 1.4.3.3. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbano o en suelo urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana**

1. En las áreas de intervención urbanística no ordenadas pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo —plan parcial o plan especial—, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

**Artículo 1.4.3.4. Régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en suelo urbanizable no sectorizado**

1. Para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado será condición previa e indispensable la tramitación de un plan de sectorización a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado. A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los dos artículos anteriores, según se incorpore o no en dicho plan la ordenación pormenorizada.

**Artículo 1.4.3.5. Régimen del desarrollo del planeamiento aplicable en suelo no urbanizable**

1. En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:

a) En los ámbitos de intervención estructural se formulará un plan especial, salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o cuando el presente Plan General de Ordenación Urbana establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

b) También será necesaria la redacción de un plan especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en las que concurren las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley.

c) Cuando así lo considere oportuno la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

2. Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente Plan General de Ordenación Urbana no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

## CAPÍTULO 1.4.4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

**Artículo 1.4.4.1. Disposiciones de carácter general**

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana, así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el citado instrumento.

2. En las áreas de intervención urbanística en las que en sus normas particulares correspondientes se establezca la aplicación del sistema de expropiación, esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general, y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

3. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

**Artículo 1.4.4.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución**

1. De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se distinguen las actuaciones de ejecución siguientes:

a) Actuaciones aisladas: descritas en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, son aquéllas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares y, en su caso, la urbanización previa o simultáneamente a la edificación en las condiciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a y 136 de la citada ley y en el artículo 40 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la misma, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente materializada.

b) Actuaciones de dotación: descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, son aquéllas que tienen por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad ponderada respecto a la previamente materializada.

Por definición, se despliegan sobre el suelo urbano consolidado por la urbanización pero no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, si bien se aplican exclusivamente sobre solares y parcelas considerados individualmente ya que, al margen de la necesidad de liberar la carga dotacional, tienen el grado de urbanización exigido a las actuaciones aisladas.

c) Actuaciones integradas: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, tienen tal consideración aquéllas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

Por definición, se despliegan sobre suelo urbano no consolidado por la urbanización y suelo urbanizable sectorizado en terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, y cada una de ellas comprenderá, al menos, una unidad de ejecución.

Las Áreas de Intervención Urbanística o AIU del presente Plan General de Ordenación Urbana son a su vez Actuaciones Integradas según se define en el Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística.

d) Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: según el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, son aquéllas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Este tipo de actuaciones tiene por objeto la ejecución de sistemas generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas.

Por otra parte, también tendrán por objeto la ejecución de sistemas locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas o no se inscriban dentro de la carga exigible a las actuaciones de dotación.

2. Las actuaciones descritas, al tener plasmación espacial, precisan la definición de ámbitos que en el presente Plan General de Ordenación Urbana se delimitan del siguiente modo:

a) Ámbitos de las actuaciones aisladas: comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones, así como las dotaciones existentes sitas en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se representan en la serie de planos P\_4. "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Regímenes de desarrollo y de ejecución", conjuntamente con las actuaciones de dotación.

Con carácter excepcional se han señalado gráficamente en la serie de planos P\_4. "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable", aquellas actuaciones aisladas cuyos ámbitos espaciales exceden el de la propia parcela. Se identifican como "AA. XX", siendo XX su numeración correlativa.

Para el resto de actuaciones aisladas, la distinción entre ellas y, por tanto, de los solares o parcelas afectadas por cada actuación se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

Así, si en el momento de otorgar una licencia urbanística de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y, por tanto, tendrá la consideración de ámbito de actuación de dotación.

b) Ámbitos de las actuaciones de dotación: comprenden el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana se representan en la serie de planos P\_4. "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Regímenes de desarrollo y de ejecución", conjuntamente con las actuaciones aisladas.

Con carácter excepcional se han señalado gráficamente en la serie de planos P\_4. "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable", aquellas actuaciones de dotación cuyos ámbitos espaciales exceden el de la propia parcela. Se identifican como "AD. XX", siendo XX su numeración correlativa.

Para el resto de actuaciones de dotación, la distinción entre ellas y, por tanto, de los solares o parcelas afectadas por cada actuación se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

Así, si en el momento de otorgar una licencia urbanística de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada y, por tanto, tendrá la consideración de ámbito de actuación de dotación.

c) Ámbitos de las actuaciones integradas: comprenden el conjunto de terrenos, públicos y privados, incluidos y adscritos a cada actuación integrada.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán delimitadas individualmente en la serie de planos P\_4. "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable"; y se identifican como "Al. XX"; siendo XX su numeración correlativa.

d) Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: comprenden los terrenos objeto de este tipo de actuaciones.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán delimitadas individualmente en la serie de planos P\_4. "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable"; y se identifican como "AED/AOP\_XX"; siendo "XX" su numeración correlativa y "AOP" el ámbito de ordenación pormenorizada al que pertenece.

3. Las unidades de ejecución son los ámbitos en los que quedan divididas las actuaciones integradas con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance, contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

En el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán delimitadas individualmente en la serie de planos P\_4. "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable"; y se identifican como "UE. AIU/XX"; siendo "XX" su numeración correlativa y "AIU" el área de intervención urbanística al que pertenece.

#### **Artículo 1.4.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones aisladas**

1. En los terrenos que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 40.2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley.

2. En los terrenos que no tengan la consideración de solar, previamente o simultáneamente a la presentación del proyecto de edificación y obtención de la preceptiva licencia, se requerirá la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Además, la aprobación del proyecto de reparcelación interior y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

3. En ambos casos, cuando sea exigible un proyecto de reparcelación interior, se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público hasta la aprobación de aquél.

4. No obstante, quedan excluidas del proceso de cesión y de complemento de la urbanización, las siguientes tipos de obras que tengan lugar en estas actuaciones:

a) Las obras que estén destinadas o se consideren necesarias para el mantenimiento de un edificio preexistente en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, incluidas las obras de ornato.

b) Otras obras menores (obras de sencilla técnica que no afecten a elementos estructurales o similares) cuyo presupuesto de ejecución por contrata presentado para la obtención de licencia sea menor que el importe de los trabajos de complemento de la urbanización, cuestión que se ha de justificar en el referido proyecto.

**Artículo 1.4.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones de dotación**

1. En estos terrenos, como paso previo al proceso de complemento de la urbanización y de edificación, deberá liberarse la carga dotacional.

2. Una vez liberada la carga dotacional se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

**Artículo 1.4.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en ámbitos de las actuaciones integradas**

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en estos terrenos requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada definida (con la suscripción del correspondiente convenio y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

2. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, como paso previo, se exigirá la presentación del correspondiente plan de sectorización.

**Artículo 1.4.4.6. Régimen de ejecución aplicable en ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales**

1. Por no estar los correspondientes suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas, en estos ámbitos se actuará siempre por expropiación y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrá ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

**CAPÍTULO 1.4.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN****Artículo 1.4.5.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. A este respecto, en cada área de intervención urbanística se recogerán las condiciones establecidas particulares, contenida en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)" de estas normas urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

3. Una vez aprobado definitivamente un proyecto de urbanización de una unidad de ejecución, podrán iniciarse las obras de urbanización, aun cuando no se hubieran aprobado definitivamente los proyectos reparcelatorios correspondientes, previa autorización municipal, que se concederá sin perjuicio del derecho de terceros afectados.

**Artículo 1.4.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización**

1. Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan que ejecutan.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los sistemas generales y locales, afectando, si fuese necesario, a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá, en todo caso, a través de los proyectos de obra correspondientes.

#### **Artículo 1.4.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización serán las especificadas por la normativa sectorial y las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir, en cada caso, las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

#### **Artículo 1.4.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales**

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas, si las hubiere.

2. A tal efecto, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras se deberán cumplimentar los requisitos documentales y procedimentales que las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan.

### **CAPÍTULO 1.4.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

#### **Artículo 1.4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable**

1. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

a) En los terrenos que no tengan la consideración de solar, la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de la fianza que estime conveniente, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, como garantía de la ejecución de las obras de urbanización. La autorización de la cancelación de esta fianza no se llevará a cabo hasta que se proceda a la completa ejecución de la urbanización y a su efectiva recepción sin observaciones por parte del Ayuntamiento.

b) En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de que adquieran la condición de solar) si concurren los siguientes requisitos:

i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan General de Ordenación Urbana.

ii. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

iii. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración por parte del Ayuntamiento, previo procedimiento administrativo con audiencia al interesado, de la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización e impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1.a del presente artículo.

4. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

a) Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b) A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

#### **Artículo 1.4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable**

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en el artículo 4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en los artículos 4.2 y 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana la obligatoriedad de la formulación de un plan especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirán únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

4. En todos aquellos casos en los que en el presente Plan General de Ordenación Urbana se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

#### **CAPÍTULO 1.4.7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES AJUSTADAS A LA LEGALIDAD O SOBRE LAS QUE NO PROCEDA EJERCER ACCIÓN DISCIPLINARIA ALGUNA**

##### **Artículo 1.4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente**

1. El régimen de la edificación existente regulado en el presente Plan General de Ordenación Urbana tiene en cuenta lo establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. En este capítulo se establece, con carácter general, el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, y disconformes con el planeamiento, sin perjuicio de que la norma particular de los diversos ámbitos de ordenación pormenorizada pueda regular situaciones particulares.

3. De otra parte, el régimen de protección y conservación del patrimonio histórico-arquitectónico y, en consecuencia, de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el documento "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico\_arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)" de estas normas urbanísticas.

#### **Artículo 1.4.72. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable**

1. Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales.

Estos elementos están identificados en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

2. La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes.

3. Cuando en un edificio, construcción o instalación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable por medios técnicos normales de la parte calificada como fuera de ordenación, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un sistema general en proyecto perderán su calificación de fuera de ordenación si, una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

#### **Artículo 1.4.73. Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable**

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se definen como edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a) Grado A: aquéllos que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias de fachada —o, en su caso, separación a linderos— definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden, al menos, en dos (2) el número máximo de plantas permitido sobre rasante.

b) Grado B: aquéllos que, incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada, no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento de grado A.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento de grado A se permiten realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta (50) por ciento del coste de reposición del edificio y reforma con ampliación, siempre que dicha ampliación respete los parámetros urbanísticos de la subzona en la que se encuentre. Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo edificatorio que sea separable por medios técnicos normales de la fracción que sobresalga de la alineación máxima establecida, dicha parte o cuerpo

edificatorio separado quedará exenta del régimen de disconforme con el planeamiento y sujeta al que le corresponda de acuerdo con la ordenación propuesta.

A estos efectos no se considerará como Edificaciones disconformes con el planeamiento, las Bodegas tradicionales o calados existentes en el momento de aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, situados bajo rasante y que sobresalgan de las alineaciones establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana, invadiendo el subsuelo de los espacios libres o de comunicaciones públicos, quedando consolidadas en su situación actual.

4. La norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento de grado B.

En su defecto, se entenderá que estos edificios podrán ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas sin ampliación, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada. Además, podrán autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

#### **Artículo 1.4.74. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento**

1. En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

#### **Artículo 1.4.75. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada**

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector) exigido en el presente Plan General de Ordenación Urbana, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes sólo podrán efectuarse las obras señaladas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, dichos edificios quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

#### **Artículo 1.4.76. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable**

1. Los usos prohibidos por el presente Plan General de Ordenación Urbana o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, tendrán la consideración de usos fuera de ordenación y en ellos se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.72. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y en suelo urbanizable", sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y a la salubridad.

2. El resto de usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas. En ellos quedará prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación de nuevos usos en locales vacíos o sin actividad.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas. Igualmente se permiten realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre

que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

4. En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en ámbitos de ordenación pormenorizada pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5. En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

6. Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquélla sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE) por un período superior a doce (12) meses. Asimismo, se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

#### **Artículo 1.4.7.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable**

1. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable:

a) Aquéllos en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

b) Los que, situados en las zonas J.1 “De especial protección” y J.2 “Preservadas”, alberguen usos no autorizados por la calificación global y no tengan la consideración de usos preexistentes tolerados.

En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable los que, situados en las zonas J.1 “De especial protección” y J.2 “Preservadas”, alberguen usos no autorizados por la calificación global y tengan la consideración de usos preexistentes tolerados.

En ellos se permitirán las obras autorizadas para los usos preexistentes tolerados, así como las intervenciones constructivas de restauración, conservación, ornato y consolidación que permitan el correcto mantenimiento de la actividad en ellos ejercida.

3. Únicamente, a efectos de lo dispuesto en los dos puntos anteriores, tienen la consideración de usos preexistentes tolerados los que a continuación se citan:

a) Vivienda con licencia municipal no vinculada a los procesos productivos agropecuarios. Su regulación viene recogida en el artículo 1.6.1.16. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de vivienda no vinculada a una explotación agraria.

b) Hostelería con licencia municipal, con especial incidencia en las actividades reguladas en el Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales, así como en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

c) Equipamiento comunitario con licencia municipal, exceptuando las salas de baile, discotecas y actividades similares, juegos recreativos y de azar, y aquellos otros que, por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural, la corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles.

4. El resto de los edificios con licencia municipal no calificados ni como fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento según los puntos anteriores tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.

5. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma. En estos edificios no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. En caso de producirse, dicha transmisión supondrá automáticamente el cese de la actividad.

6. En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto. En estos edificios no se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de las edificaciones.

7. En todo caso, y a los efectos de este artículo, se considerará el cese de actividad cuando ésta sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

#### **Artículo 1.4.78. Contenido del deber de conservación**

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

a) Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del cincuenta (50) por ciento del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones, el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

#### **Artículo 1.4.79. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público**

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público:

a) Solares:

a.1. Podrán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del artículo 1.5.1.30. "Vallados".

a.2. Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

a.3. Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

**b) Urbanizaciones:**

b.1. El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b.2. En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

**c) Construcciones:**

c.1. Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.

c.2. Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

c.3. Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.

c.4. Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.

c.5. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c.6. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c.7. Las edificaciones que no alberguen ningún tipo de uso, deberá mantenerse cerradas, en lo que se refiere a huecos de puertas o ventanas, cubierta y fachadas, de forma que se impida el acceso a la misma de personas o animales.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3. El contenido de este artículo podrá ser complementado y, en su caso, modificado por una ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

**Artículo 1.4.7.10. Régimen de usos y obras provisionales**

1. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado por la urbanización, en el urbanizable y en el destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2. Además de los requisitos establecidos en el mencionado artículo, para que se puedan autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes aspectos:

a) Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.

b) Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.

c) Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto, no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d) Los usos u obras no dificultarán, en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a la protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a dos (2) metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3. La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público (constatado ante notario e inscrito en el Registro de la Propiedad) el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, correrán por cuenta del autorizado.

## TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1.5.1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

#### *Sección 1ª. Definiciones y parámetros edificatorios*

##### **Artículo 1.5.1.1. Finca y parcela**

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario, o a varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o en el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso, o sólo uso urbanístico independiente.

3. La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

##### **Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación**

1. A efectos de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizado para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o, en general, para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado y se dice que es edificio único por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico y limitada espacialmente por elementos arquitectónicos, por poseer acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios, y por cumplir estas dos condiciones:

a) Ser un cuerpo separado por estar limitado por fachadas o paredes ciegas con un valor de aislamiento acústico y un valor mínimo de resistencia al fuego exigidos por el Código Técnico de la Edificación según uso, desde el nivel de suelo de planta baja a la cubierta.

b) Ser un cuerpo independiente por tener uno o más accesos propios y directos desde los sistemas generales, sistemas locales, o parcelas privadas.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes haya entre sí y cuando se cumpla lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

En este sentido, el edificio de vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), descrita en el punto 6 del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases" del presente documento, tendría el carácter de edificio único.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

#### **Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado**

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado aquél que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes, tales como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que, a efectos urbanísticos, no se puedan considerar como edificios aislados, aun cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

#### *Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela*

#### **Artículo 1.5.1.4. Linderos**

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente, y linderos laterales los restantes. Dentro de estos últimos, lindero posterior es el opuesto al lindero frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, todos ellos tendrán la consideración de lindero frontal.

#### **Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos**

1. Las dimensiones máximas y mínima de linderos son las establecidas por el presente Plan General de Ordenación Urbana —o por los planes que lo desarrollen— para uno o varios linderos de parcela.

2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

#### **Artículo 1.5.1.6. Parcelas máxima y mínima edificables**

1. La parcela mínima edificable es la superficie establecida por el presente Plan General de Ordenación Urbana —o por los planes que lo desarrollen— para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. La parcela máxima edificable es la superficie establecida por el presente Plan General de Ordenación Urbana —o por los planes que lo desarrollen— para cualquier tipo de suelo, de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

#### **Artículo 1.5.1.7. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones**

1. Las parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones (o, simplemente, parcela máxima y parcela mínima) son las establecidas por el planeamiento e indica, respectivamente, las superficies máxima y mínima que debe y puede poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

#### **Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas**

1. La segregación de fincas en que existiera alguna edificación deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

#### *Sección 3ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela*

#### **Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria**

1. La alineación viaria (o, simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas privadas edificables.

2. Se distinguen los siguientes tipos de alineación:

- Tipo 1: alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público).
- Tipo 2: alineación viaria de la red municipal de calles de tráfico rodado (incluye aceras, aparcamientos y espacios de protección).
- Tipo 3: alineación de áreas y calles peatonales.
- Tipo 4: alineación de zonas verdes (públicas).

3. Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el Ayuntamiento y el presente documento. Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, corriendo la urbanización a cargo del propietario.

#### **Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno**

1. Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El presente Plan General de Ordenación Urbana emplea las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

**Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación**

1. En la regulación del presente Plan General de Ordenación Urbana se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio (salientes, cornisas y aleros), excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones.

c) Línea de edificación: intersección del plano de fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.

d) Medianería o fachada medianera: línea de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella y separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

e) Línea de fachada obligatoria y máxima: línea hasta la que, respectivamente, debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

**Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos**

1. La separación o retiro a linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las construcciones o instalaciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos, a excepción de las rampas de acceso a garaje descubiertas.

**Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios**

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus planos de fachada. Se habrá de cumplir tanto si las construcciones están en la misma parcela como si lo están en parcelas adyacentes, pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

**Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable**

1. El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación viaria, medida perpendicularmente a ésta.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como fondo máximo edificable o fondo mínimo edificable.

**Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación**

1. El área de movimiento de la edificación es el espacio definido gráficamente en el plano P\_5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" por las líneas de fachada máxima u obligatoria, dentro del cual debe situarse la edificación.

*Sección 4ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación***Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación**

1. Se entiende por ocupación del suelo la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse por:

a) Regulación directa: mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será ésta la de aplicación.

b) Regulación indirecta:

b.1. De modo complementario o exclusivo, a través de los parámetros de separación a linderos y de fondo edificable.

b.2. Gráficamente, en los planos de ordenación.

**Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela**

1. La superficie libre de parcela es el área en la que no se puede edificar como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior.

*Sección 5ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios***Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación**

1. Las dimensiones máximas y mínimas de la edificación son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

**Artículo 1.5.1.19. Cota de origen**

1. La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada plano de fachada en su encuentro con el terreno definitivo, atendiendo a lo especificado en el artículo siguiente 1.5.1.20.

2. Cualquier modificación de la cota de terreno definitivo respecto a la cota del inicial deberá ser previamente justificada y autorizada por el Ayuntamiento.

3. Cuando deba escalonarse por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada uno de los cuerpos que la compongan.

**Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio**

1. La altura del edificio es la medición realizada en unidades métricas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos se denominará:

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como altura máxima, altura mínima o altura fija u obligada.

3. Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición —número de plantas y unidades métricas—, ambas habrán de respetarse a la vez.

4. Cuando el edificio esté adosado a la alineación de varios espacios públicos, su altura se medirá tomando como cota de origen la menor de las rasantes de dichos espacios.

5. Cuando el edificio esté retirado de los linderos, si la parcela da frente a un único espacio público, su altura se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la rasante con el plano de fachada que dé frente a dicho espacio. Si la parcela da frente a varios espacios públicos, la altura del edificio se medirá tomando como cota de origen el encuentro de la menor de las rasantes de dichos espacios con el plano de fachada que dé frente al espacio público de menor rasante.

#### **Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación**

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 el número de plantas 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. El planeamiento puede establecer este parámetro como número de plantas máximo, número de plantas mínimo o número de plantas fijo u obligado.

3. El perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

- n/m
- n(a)/m
- n(a o b)/m
- n(a y b)/m

La cifra anterior a la barra inclinada (“n”) representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y las bajo cubiertas computables, y la posterior (“m”) el número de plantas bajo rasante. En el caso de no fijarse el número de plantas bajo rasante, este parámetro será libre y se identificará en los planos con el símbolo /\_

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 planta bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separados 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 planta bajo cubierta.

#### **Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios y alturas de pisos**

1. La 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: es aquélla en la que más de un cincuenta (50) por ciento de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

b) Semisótano: es aquélla en la 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.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en cualquiera de sus puntos, a una 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: es aquella en la que más de un cincuenta (50) por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

d) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) 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.

f) 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.

*Sección 6ª. Condiciones adicionales de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación*

#### **Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística**

1. Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y al diseño, calidad e higiene de la edificación deberán ser desarrolladas mediante las ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta sección tendrán carácter transitorio hasta que dichas ordenanzas sean aprobadas definitivamente.

#### **Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos**

1. Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta (o del falso techo, si lo hubiere).

2. La altura libre de la planta sótano no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

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

4. El valor de la altura libre del resto de plantas se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

#### **Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas**

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a) Balcón: es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente no superior a cien (100) centímetros de anchura respecto a la fachada. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y del diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.

b) Terraza: es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.

c) Mirador: es el vano, de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

d) Galería: es el mirador cuya longitud supera los doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) Cuerpo volado cerrado: es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior son solamente aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.5.1.9. "Alineación viaria". En la edificación separada de sus linderos, las dimensiones serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.5.1.12. "Separación a linderos" y 1.5.1.13. "Separación entre edificios".

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a dos (2) metros.

5. La profundidad de las terrazas entrantes cubiertas no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

6. Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

#### **Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros**

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, sobre la línea de fachada al patio de manzana no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular de los ámbitos de ordenación pormenorizada correspondientes.

#### **Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura**

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa podrán admitirse, con carácter general, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar de una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

c) Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1. La longitud total no superará el quince (15) por ciento de la del faldón en que se encuentren.

c.2. La longitud de cada una de ellas no superará los dos metros y medio (2,5), y su altura máxima no superará los dos con treinta (2,30) metros, medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3. Se retranquearán un mínimo de un (1) metro respecto a la línea de fachada.

c.4. La pendientes de sus cubiertas estarán comprendidas entre el veinticinco (25) y el treinta y cinco (35) por ciento.

2. No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine el Código Técnico de Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

#### **Artículo 1.5.1.28. Patios**

##### **1. Patio de manzana.**

a) Se denomina patio de manzana al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos, desde la primera planta alta.

b) Sus dimensiones se establecen en el presente Plan General de Ordenación Urbana mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano P\_5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes", y/o mediante el señalamiento del fondo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

c) En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en el plano donde se reflejen las condiciones de la edificación.

d) En cualquier caso, los patios que, respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y que en su interior no pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

##### **2. Patio interior o de luces.**

a) Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

b) Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1. Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.

b.2. Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.3. Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas normas urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

b.4. El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

b.5. Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al cuarenta (40) por ciento de la del patio. En este caso, se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

b.6. Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de veinte (20) centímetros como máximo.

b.7. Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

##### **3. Patio abierto a fachada.**

a) Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a un metro y medio.

b) Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1. Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- La anchura o frente de fachada abierta deberá tener como mínimo cuatro (4) metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el veinte (20) por ciento.
- Se separará como mínimo cuatro (4) metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2. Patio abierto en parcela independiente.

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro hasta cuatro plantas de edificación, y de dieciséis (16) metros de diámetro con alturas superiores.
- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo seis (6) metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4. Patio mancomunado.

a) Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de un (1) metro.

d) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b de este artículo, salvo la b.7.

#### **Artículo 1.5.1.29. Salvaguarda de la estética urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural, así como el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquéllos deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

2. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano desde los lugares que permitan su vista sobre el medio en que se localicen.

#### **Artículo 1.5.1.30. Vallados**

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, salvo en subzonas de edificación aislada, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de setenta (70) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que dañen la imagen urbana.

d) Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad o de permeabilidad ecológica, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a sus propias necesidades.

e) En el caso de realizar el cierre con pantallas vegetales, (setos, arbustos,...) estas deberán ser de porte bajo y se retranquearán un mínimo de 50 cm respecto al lindero.

2. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbanos o urbanizables, bien en la forma señalada en el punto 1, bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

#### **Artículo 1.5.1.31. Protección del arbolado**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

3. En las franjas de separación obligatoria lindante con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo que deba ser mantenido, ya sea público o privado protegido, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos, hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

#### **Artículo 1.5.1.32. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación**

1. Serán de aplicación, con carácter general a todo tipo de edificios residenciales, las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial aplicable en materia de vivienda. En su defecto, regirá la correspondiente aplicable a las viviendas de protección oficial.

En todo caso, los edificios residenciales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie interior útil mínima de una vivienda será de 35 m<sup>2</sup>.

b) La vivienda, como mínimo, será apta para la ocupación de dos personas y constará de un espacio para estar y comer, otro para dormir, un recinto compartimentado para baño, un equipo de cocina y admitirá la instalación de un equipo para el lavado de ropa.

c) Las dimensiones mínimas de los espacios de circulación en el interior de las viviendas se regularán según lo dispuesto en el Anejo I del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2. Además, estas normas urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

#### CAPÍTULO 1.5.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### *Sección 1ª. Condiciones generales de las subzonas privadas*

##### **Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación**

###### 1. Referentes a la parcelación.

a) La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1. En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica, salvo definición expresa de lo contrario en la ficha del área de intervención urbanística correspondiente y/o en el plano P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Regímenes de desarrollo y de ejecución"; la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

A estos efectos, se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2. En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana, de forma gráfica o por medio de la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3. En las área de intervención urbanística a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas.

b) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

b.1. Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona.

b.2. Si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurren en las parcelas, mediante un proyecto de reparcelación interior o, incluso, un estudio de detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la ordenanza general de cada subzona, será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

###### 2. Referentes a la asignación de la edificabilidad.

a) Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por el presente Plan General de Ordenación Urbana que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.

b) En cada una de las parcelas ya edificadas y situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes se ratifica la edificabilidad materializada, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo 1.3.4. "Las intensidades de los usos"

Si el edificio fuese sustituido, sobre rasante podrá desarrollarse la edificabilidad previamente materializada antes de su sustitución, y bajo rasante aquella autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente el edificio no dispusiera de ella.

c) Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y en suelo urbanizable", 1.4.7.3. "Edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable" y, en su caso, 1.4.7.6. "Usos existentes en suelo urbano y urbanizable"

### 3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a) En las subzonas a.1, este parámetro podrá ser libre o regulado expresamente por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o indirectamente mediante un estándar de metros cuadrados construidos por vivienda.

b) En las subzonas a.2 y a.3 este parámetro se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda.

c) En los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente.

d) En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado, el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente.

### 4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a) La forma de la edificación se regulará de forma gráfica en la serie de planos P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" o a través de la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.

b) En los casos de edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada, cualquier operación de sustitución de los mismos se adecuará a la ordenanza de su subzona o a la volumetría y parámetros edificatorios de aquéllos, sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.b anterior. En el caso de las ampliaciones de los primeros, se estará a lo que regule la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente.

### **Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos**

1. Las subzonas privadas residenciales se destinarán de forma predominante a los usos característicos de vivienda establecidos expresamente en el artículo 1.3.2.5. "Definición de los distintos tipos de zonas existentes en el presente Plan General de Ordenación Urbana", el cual establece para cada zona el tipo característico de subzona y su uso característico.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará, en todo caso, subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda característicos del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá regular, mediante una ordenanza urbanística municipal, las compatibilidades de los usos comprendidos en las ordenanzas de las subzonas.

3. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquéllos.

4. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15. "Definición y clases"; dentro de la sección 7ª. "Contenido del uso de comunicaciones y transportes"

5. Servidumbre de uso público: el planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales, así como a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

#### *Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas privadas residenciales*

#### **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 propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P\_5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquella área de intervención urbanística que se ordenen por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Será igualmente de aplicación a las Bodegas tradicionales existentes en la subzona o área de intervención urbanística correspondiente, con el fin de mantener el carácter único de este entorno formado por un gran número de bodegas, muchas de las veces con vinculación de calado subterráneo, y conseguir, a la vez, un desarrollo armónico y coherente del ámbito de actuación, dotado además de una orografía y subsuelo especiales.

d) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

##### 2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y el perfil de la edificación.

b) Si en el citado plano no se estableciera la línea de fachada de fondo, se estará a lo establecido en el punto 7.

##### 3. Tipología edificatoria.

El tipo edificatorio característico es la edificación adosada que da forma a los espacios públicos formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

##### 4. Parcelas máxima y mínima edificables.

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P\_4. Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión.

#### 5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento deberá tener una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>, siendo la superficie máxima libre.

#### 6. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá unas dimensiones máxima y mínima de lindero frontal de doce (12) y seis (6) metros, respectivamente.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

#### 7. Fondo edificable.

El señalamiento de este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el siguiente orden de prioridad:

a) Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En caso de sustitución del edificio 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 caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

ii. En su defecto, este parámetro se fija:

1) En plantas altas: doce (12) metros.

2) 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 consolidados los existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el 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 de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, 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.

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) Este parámetro es libre salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente.

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 al número de viviendas totales del edificio.

#### 10. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes", haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación".

b) La normativa particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

#### 11. Altura máxima de la edificación.

a) Medida en el punto medio de la fachada, la altura de la cornisa o alero se establece de acuerdo con el número de plantas previstas en el punto 10 anterior, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,5
II	6,5
III	9,5
Se aumentará en 3 metros por cada planta sucesiva	

b) Cuando se permita planta bajo cubierta, a la altura indicada en el punto a) se le añadirá setenta y cinco (75) centímetros, correspondiente al reflejo en fachada de la planta bajo cubierta.

c) La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada indirectamente 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 este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el siguiente orden de prioridad:

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En caso de sustitución del edificio 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 caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

ii. En su defecto, este parámetro queda regulado indirectamente mediante la aplicación del resto de parámetros del presente artículo.

#### 13. Separación de los edificios a linderos.

a) La edificación será adosada por lo que, en general, este parámetro será nulo.

b) No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

i. Que en alguna de las edificaciones adyacentes existan servidumbres de luces y vistas, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

ii. Que voluntariamente el propietario así lo decida, en cuyo caso la edificación se separará en toda su altura la distancia que considere oportuna, dando continuidad a la fachada de planta baja simulando que se adosa a la edificación adyacente, siempre y cuando la nueva edificación no perjudique a las existentes, no pudiéndose crear nuevas servidumbres de luces y vistas.

En el caso de que se realicen construcciones simultáneas colindantes, cada una de ellas podrá separarse como mínimo tres (3) metros del límite de parcela, solamente en plantas altas, debiendo dar continuidad en fachada de planta baja de ambas edificaciones colindantes.

14. Separación entre edificios situados en una misma parcela.

a) Quedan consolidadas las separaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En caso de nueva edificación, este parámetro queda regulado por el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

15. Patios abiertos a fachadas y de manzana.

a) No son admitidos los patios abiertos a fachada que den a espacios públicos.

b) Los patios de manzana surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificables establecidos en el punto 7 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:

i. Planta baja: 2,50 m.

ii. Plantas altas: 2,50 m.

iii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja: 3,50 m.

ii. 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 las fachadas" con las siguientes excepciones:

i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro. Los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros.

En ambos casos no podrán ubicarse en la planta baja.

b) En la fachada o fachadas posteriores sólo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquéllas y el lindero supera los cinco (5) metros. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo "ii" anterior.

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

18. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre cuarenta (40) y cien (100) centímetros.

19. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las cubiertas en edificaciones de uso residencial, tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25) y el cuarenta (40) por ciento. En los edificios de carácter dotacional, industrial o terciario, tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento, no estableciéndose una pendiente mínima.

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 así lo exija o aconseje, la cubierta 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, buhardillas o txoritokis, 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 quince (15) centímetros.

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

g) En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

20. Condiciones estéticas.

a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra natural (arenisca similar a la existente en las edificaciones), raseo pintado, mortero monocapa o similar, debiendo ser obligatorio el acabado de la planta baja en piedra natural, bien en mampostería o en aplacado regular.

ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados positivamente.

iii. Las carpinterías serán en colores que armonicen con el entorno y con los materiales que componen la fachada.

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

b) Medianeras:

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

c) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de teja curva de cerámica de colores rojizos y/u ocres.

ii. En el caso de edificios de carácter dotacional, industrial y/o terciario, se podrá emplear cualquier material acorde con el edificio a proyectar y su entorno.

#### 21. Condiciones adicionales.

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.

#### 22. Actuaciones permitidas en las Bodegas tradicionales (calados) de edificios existentes.

Se permiten las siguientes actuaciones referidas a trabajos en la edificación:

i. De mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los edificios existentes.

ii. Queda prohibida la destrucción de cualquier elemento singular de naturaleza constructiva vinculado al origen del conjunto de calados bien se trate de antiguos casetones y conductos para el vertido de la uva, ya de tuferas para la ventilación de aquellas.

iii. La conservación y recuperación de dichos elementos deberá garantizar el mantenimiento de sus características originales (forma, diseño, y materiales).

iv. Debido a las peculiaridades de este ámbito y a la existencia de múltiples calados conocidos y desconocidos será obligatorio aportar estudio geotécnico para cualquier intervención que afecte al subsuelo de la parcela, ya sean labores de cimentación (nuevas o de restitución, rehabilitación o consolidación) o cualquier otro trabajo que implique movimientos de tierras, excavaciones, o intervención en cualquier elemento portante existente.

#### Condiciones de conservación y ornato público.

i. Las bodegas y sus elementos auxiliares (casetones de vertido, tuferas, etc.), así como el resto de edificaciones existentes en el área deberán mantenerse en buen estado de conservación y ornato público, debiendo ser destinadas exclusivamente a los usos permitidos \_característicos y compatibles\_ establecidos en el subapartado viii de apartado condiciones específicas de intervención en los calados.

ii. En este sentido, el Ayuntamiento podrá denegar solicitudes de licencias de obras referidas a aspectos puntuales de cualquier calado o edificación, cuando dicha premisa de conservación no resulte cumplimentada en el resto de los elementos pertenecientes a la misma. Así mismo, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución en plazo de las obras necesarias para la conservación de aquellas condiciones, pudiendo llegar incluso a actuar de forma subsidiaria, para posteriormente revertir su cargo a los propietarios afectados.

iii. En el supuesto de que en algún calado se produjeran agrietamientos u otras circunstancias que pudiesen alterar la seguridad de la misma, las personas que la utilicen lo pondrán urgentemente en conocimiento del Ayuntamiento para que éste pueda tomar o en su caso hacer adoptar, las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad tanto de la cueva afectada como de las colindantes.

iv. El Ayuntamiento podrá realizar labores de inspección urbanística para conocer el estado de conservación, seguridad, y salubridad de los calados, así como sus fines de utilización, pudiendo clausurarlas en su caso si su uso no se adecuara a las presentes Ordenanzas o a cualquier otra normativa que pudiera encontrarse en vigor.

#### Condiciones específicas de intervención en los calados.

i. Cualquier actuación de rehabilitación, mejora o adecuación funcional de los calados deberá contar con licencia municipal previa. La solicitud de licencia se acompañará de una memoria descriptiva de la intervención que se desea efectuar, que en todo caso deberá respetar la configuración interior del calado, sin permitirse la ampliación del volumen excavado, ni la apertura al exterior de nuevos huecos añadidos a los ya existentes.

ii. Cualquier actuación constructiva que afecte a las condiciones estructurales de una cueva exigirá a la propiedad la presentación de un estudio geológico que garantice, como resultado

de la actuación prevista, la seguridad y estabilidad de aquella y sus colindantes. Asimismo, y en estos supuestos, se deberá nombrar un técnico director responsable de las obras a ejecutar en la referida cueva.

iii. Las actuaciones de rehabilitación evitarán en lo posible la compartimentación o división interior de los calados mediante el empleo de tabiquerías convencionales prolongadas hasta las bóvedas de techo, ello con el fin de no dificultar la correcta ventilación de las mismas. En todo caso, cualquier actuación deberá garantizar una correcta ventilación de los calados, pudiendo en caso contrario el Ayuntamiento denegar cualquier licencia o actividad solicitada.

iv. En el caso en que se opte por el pintado de las paredes y bóveda de los calados, ésta se realizará mediante pinturas de “de poro abierto” (pinturas a la cal o al silicato) que permitan “respirar” a las mismas. En ningún caso se autorizarán esmaltes, barnices, ni pinturas plásticas sobre la roca.

v. En casos excepcionales, siempre debidamente justificados por necesidades de programa, el Ayuntamiento podrá permitir una actuación unitaria sobre dos o más calados, ello con el fin de conformar un único conjunto funcional. En estos casos, la propiedad, además del nombramiento de un técnico director de las obras, deberá presentar de forma obligatoria ante el Ayuntamiento el estudio técnico geológico referido en el epígrafe anterior.

vi. La implantación de cualquier nuevo uso en los calados requerirá, con independencia de otras autorizaciones, la obtención de Licencia Municipal. Para obtener ésta deberá presentarse al menos un plano del calado a escala suficiente, en planta y sección, una foto, un listado valorado de las obras que van a hacerse en ella, junto a los boletines, en su caso, correspondientes a las instalaciones que hayan de ser ejecutadas (Boletín eléctrico, y Boletín de instalación de agua y evacuación, firmados por instaladores autorizados).

vii. En ningún caso se permitirá la demolición o destrucción de un calado, salvo cuando justificadamente se acredite, mediante certificación de técnico competente, una situación de peligro o ruina física de la misma. En esos supuestos, y previa autorización municipal, se podrá proceder al relleno total o parcial de la cueva, así como a la utilización de la misma como espacio auxiliar para la ejecución de determinadas infraestructuras de servicio.

viii. No podrán utilizarse los calados como comedores u otras para actividades que supongan la estancia de público, excepto aseos, visitas de los mismos o actividades de corta estancia como catas, degustaciones o similares. Tampoco se permiten cocinas o locales con puestos permanentes de trabajo.

ix. Las tuferas que en el exterior recaigan en el interior de viales deberán ser desviadas a los márgenes mediante soluciones estudiadas que supongan la mínima distancia y el mínimo número posible de codos y siempre con los tramos que discurran por subsuelo protegidos frente al posible tráfico de vehículos.

#### Instalaciones.

i. Los calados y edificaciones podrán contar con instalaciones siempre que la acometida sea técnicamente posible y además se cumplan los requisitos establecidos al respecto en las presentes ordenanzas.

ii. Queda prohibida la disposición de sistemas de captación de energía solar en cubiertas.

iii. Queda prohibida la instalación de cualquier aparato, electrodoméstico o elemento en el interior de los calados que requiera la eliminación directa de gases procedentes de la combustión.

iv. Será de aplicación, el Código Técnico de la Edificación y cualquier otra normativa que lo desarrolle o sustituya, así como cuantas normativas vigentes en el momento de su aplicación

puedan afectar a los edificios, calados, y/o actividades que hayan de desarrollarse en dicho ámbito.

#### Acometida de servicios. Agua potable.

i. En el supuesto en el que sea posible dotar de abastecimiento de agua a un calado o edificación del área, solo se permitirá la ejecución de dicha acometida cuando pueda resolverse satisfactoriamente es decir, de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente\_ el posterior vertido de las aguas residuales por ella generadas.

ii. La instalación de la acometida será preferentemente de polietileno, sin uniones entre ésta y los aparatos, debiendo ir la conducción enterrada por suelo y en su caso, reforzada.

iii. El diámetro máximo de la acometida para los calados y edificaciones no será en ningún caso superior a 25 mm.

#### Acometida de servicios. Evacuación y vertido de aguas residuales.

i. Toda edificación o calado con instalación de agua deberá resolver indefectiblemente el vertido de sus aguas residuales de acuerdo a lo establecido en las presentes ordenanzas. En particular, aquellos calados o edificaciones que en el momento de aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana, cuenten con servicio de abastecimiento de agua y sin embargo no resuelvan su saneamiento de la forma prevista en estas ordenanzas, habrán de solucionar el mismo mediante su conducción a una red general.

#### Acometida de servicios. Electricidad.

i. La instalación eléctrica de la que en su caso puedan disponer las edificaciones y calados del área deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

ii. En los calados las acometidas podrán disponerse aéreas, siempre y cuando se encuentren debidamente protegidas. En todo caso, las cajas de acometidas irán empotradas o colocadas de tal forma (paños laterales de fachada, etc.) Que resulte minimizado su impacto visual.

Por su parte la instalación interior podrá quedar asimismo en superficie, quedando en todo caso prohibida en general alteración sustancial de paredes y bóvedas con conductos y/o luminarias empotradas.

iii. En los casos en los que así lo estime oportuno, bien sea por razones de uso o configuración singular de alguna cueva, el Ayuntamiento podrá exigir la disposición de una señalización de emergencia autónoma en dicha cueva.

#### 23. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

#### 24. Usos autorizados.

##### a) Uso característico.

i. El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

Se admite en todas sus plantas sobre rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

ii Industrial vinícola tradicional.

b) Usos compatibles.

i. Industria compatible con vivienda: en planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad.

ii. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos autorizados en las condiciones de los párrafos "iv" a "ix" siguientes.

iii. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o en edificio compartido en las condiciones de los párrafos "iv" a "ix" siguientes.

iv. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

v. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.

vi. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y en planta baja compartido con restaurantes y bares.

vii. Casas rurales y de agroturismo: en edificio exclusivo, en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en planta baja.

viii. Usos recreativos particulares (merenderos o comedores familiares, etc).

ix. Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en planta baja.

x. Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados siempre que se demuestre su compatibilidad.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 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 la presente normativa urbanística"

**Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos de periferia. Áreas diseminadas**

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P\_5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y el perfil de la edificación.

b) En su defecto, se tendrán en cuenta la siguientes edificabilidades:

i. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

- Uso Residencial en todos los tipos admitidos: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Uso Almacén vinculado a explotación agrícola e industrias vinícolas tradicional: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Resto de Usos compatibles: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad máxima total: 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

Las edificaciones responderán a los siguientes tipos edificatorios:

a) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4.i, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i y 5.b.i, en cualquiera de sus ubicaciones.

c) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 6.a.i. y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

i. Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

ii. Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

d) El destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones, que tendrán un mínimo de tres (3) viviendas y un máximo de seis (6).

e) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

f) Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

4. Parcelas máxima y mínima edificables.

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P\_4. Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas, siendo la superficie máxima libre:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 300 m<sup>2</sup>s.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 400 m<sup>2</sup>s.

- c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 750 m<sup>2</sup>s.
- d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 750 m<sup>2</sup>s.
- e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1): 600 m<sup>2</sup>s.
- f) Resto de usos autorizados: 300 m<sup>2</sup>s.

#### 6. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

- i. Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 15 m.
- ii. Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 22 m.
- iii. Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 30 m.
- iv. Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 25 m.
- v. Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1): 25 m.
- vi. Resto de usos autorizados: 15 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

#### 7. Fondo edificable.

Este parámetro queda regulado por el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

#### 8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidados los existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación por menorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el 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 de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente área de intervención urbanística o, en su defecto, 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.

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.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores, salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente.

#### 10. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes"; haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación".

b) La normativa particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

c) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso y tipo edificatorio, el siguiente perfil de la edificación:

i. Edificio aislado destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1): III/I.

ii. Resto de tipologías edificatorias: II (b)/I.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija, en función del uso y tipo edificatorio, en:

i. Edificio aislado destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1): nueve metros y cincuenta centímetros (9,50) m.

ii. Resto de tipologías edificatorias: siete metros y veinticinco centímetros (7,25) m.

b) En el caso de que la actividad se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de siete (7) metros para los almacenes vinculados a explotación agraria y de cuatro (4) metros para el resto, salvo que se justifique otra altura distinta por el desarrollo de la actividad.

c) La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada indirectamente 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 este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el siguiente orden de prioridad:

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P\_5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En caso de sustitución del edificio 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 caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

ii. En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso y tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:

- Uso Residencial en todos los tipos admitidos: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Uso Almacén vinculado a explotación agrícola e industrias vinícolas tradicional: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Resto de Usos compatibles: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima total: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

13. Separación de los edificios a linderos.

Este parámetro vendrá fijado en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada. En su defecto, se aplicará lo siguiente:

a) En lindero frontal así como en el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros.

No obstante, cuando la aplicación de este parámetro impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela o la ejecución de cualquier instalación auxiliar por motivos técnicos o legales –motivado bajo informe certificado por técnico competente en la materia–, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- i. Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- ii. Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- iii. Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) Quedan consolidadas las separaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P\_5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.

Asimismo podrán adosarse a las edificaciones existentes, siempre y cuando se dirijan al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

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

15. Patios abiertos a fachadas y de manzana.

No son admitidos.

16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

- i. Planta baja: 2,50 m.
- ii. Plantas altas: 2,50 m.
- iii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja: 3,50 m., con excepción para los almacenes vinculados a explotación agraria que será libre.

ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas.

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

i. En las calles de anchura inferior a cuatro (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (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 cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

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

#### 18. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre cuarenta (40) y cien (100) centímetros.

#### 19. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las cubiertas en edificaciones de uso residencial, tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25) y el cuarenta (40) por ciento. En los edificios de carácter dotacional, industrial o terciario, tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento, no estableciéndose una pendiente mínima.

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 así lo exija o aconseje, la cubierta 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 permite la aparición de buhardillas o txoritokis con un máximo del quince (15) por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen, con medidas no superiores a ciento veinte (120) centímetros y separación entre ellas no inferior a ciento ochenta (180) centímetros.

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

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

h) En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

#### 20. Condiciones estéticas.

##### a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra natural (arenisca similar a la existente en las edificaciones), raseo pintado, mortero monocapa o similar.

ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados positivamente.

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

##### b) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de teja curva de cerámica de colores rojizos y/o ocre.

ii. En el caso de edificios de carácter dotacional, industrial y terciario se podrá emplear cualquier material acorde con el edificio a proyectar y entorno.

## 21. Condiciones adicionales.

a) Las modificaciones de los edificios residenciales preexistentes, así como de sus elementos anexos que, por sus características tipomorfológicas, puedan asimilarse a los edificios residenciales, podrán adecuarse a las tipologías edificatorias mencionadas en el punto 3 de este artículo siempre que cumplan la normativa vigente en cada momento de la vivienda de protección oficial.

b) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes o leñeras.

ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.

iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

c) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

d) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos, casetas de aperos o similares y piscinas.

e) 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.

## 22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

## 23. Usos autorizados.

### a) Uso característico.

i. El uso característico es el de vivienda en los tipos edificatorios permitidos.

Se admite en todas sus plantas sobre rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

ii. Industrial vinícola tradicional.

### b) Usos compatibles.

i. Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo hasta un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de techo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad

ii. Industria compatible con vivienda: en planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad.

iii. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos autorizados en las condiciones de los párrafos "iv" a "viii" siguientes.

iv. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o en edificio compartido en las condiciones de los párrafos “v” a “viii” siguientes.

v. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

vi. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.

vii. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y en planta baja compartido con restaurantes y bares.

viii. Casas rurales y de agroturismo: en edificio exclusivo, en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en planta baja.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 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 la presente normativa urbanística”.

#### **Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, de asentamientos de periferia. Áreas aisladas**

##### **1. Ámbito de aplicación.**

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 “Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes” y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 registrarán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

##### **2. Edificabilidad urbanística máxima.**

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P\_5 “Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes” y el perfil de la edificación.

b) En su defecto, se tendrán en cuenta la siguientes edificabilidades:

###### **i. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:**

- Uso Residencial en todos los tipos admitidos: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Uso Almacén vinculado a explotación agrícola e industrias vinícolas tradicional: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Resto de Usos compatibles: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad máxima total: 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

### 3. Tipología edificatoria.

Las edificaciones responderán a los siguientes tipos edificatorios:

a) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases" dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4.i, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 5.a.i y 5.b.i, en cualquiera de sus ubicaciones.

c) El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", puntos 6.a.i y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

i. Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

ii. Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

d) El destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones, que tendrán un mínimo de tres (3) viviendas y un máximo de seis (6).

e) El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

f) Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

### 4. Parcelas máxima y mínima edificables.

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P\_4. Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión.

### 5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas, siendo la superficie máxima libre:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 300 m<sup>2</sup>s.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 400 m<sup>2</sup>s.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 750 m<sup>2</sup>s.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 750 m<sup>2</sup>s.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1): 600 m<sup>2</sup>s.

f) Resto de usos autorizados: 300 m<sup>2</sup>s.

### 6. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

- i. Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 15 m.
- ii. Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 22 m.
- iii. Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 30 m.
- iv. Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 25 m.
- v. Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1): 25 m.
- vi. Resto de usos autorizados: 15 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

#### 7. Fondo edificable.

Este parámetro queda regulado por el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

#### 8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidados los existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente área de intervención urbanística o, en su defecto, 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.

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.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores, salvo que quede señalado expresamente en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente.

#### 10. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P\_5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes", haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación".

b) La normativa particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

c) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso y tipo edificatorio, el siguiente perfil de la edificación:

i. Edificio aislado destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1): III/I.

ii. Resto de tipologías edificatorias: II(b)/I.

#### 11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija, en función del uso y tipo edificatorio, en:

i. Edificio aislado destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1): nueve metros y cincuenta centímetros (9,50) m.

ii. Resto de tipologías edificatorias: siete metros y veinticinco centímetros (7,25) m.

b) En el caso de que la actividad se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de siete (7) metros para los almacenes vinculados a explotación agraria y de cuatro (4) metros para el resto, salvo que se justifique otra altura distinta por el desarrollo de la actividad.

c) La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada indirectamente 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 este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el siguiente orden de prioridad:

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En caso de sustitución del edificio 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 caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

ii. En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso y tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:

- Uso Residencial en todo el tipo admitidos: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Uso Almacén vinculado a explotación agrícola e industrias vinícolas tradicional: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Resto de Usos compatibles: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Ocupación máxima total: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

#### 13. Separación de los edificios a linderos.

Este parámetro vendrá fijado en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada. En su defecto, se aplicará lo siguiente:

a) En lindero frontal así como en el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros.

No obstante, cuando la aplicación de este parámetro impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela o la ejecución de cualquier instalación auxiliar por motivos técnicos o legales –motivado bajo informe certificado por técnico competente en la materia\_, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- i. Que exista un edificio adosado al lindero con pared ciega.
- ii. Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos autorizados de este artículo.
- iii. Que exista aceptación expresa de los propietarios de los predios colindantes.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) Quedan consolidadas las separaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P\_5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.

Asimismo podrán adosarse a las edificaciones existentes, siempre y cuando se dirijan al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

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

15. Patios abiertos a fachadas y de manzana.

No son admitidos.

16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

- i. Planta baja: 2,50 m.
- ii. Plantas altas: 2,50 m.
- iii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

- i. Planta baja: 3,50 m., con excepción para los almacenes vinculados a explotación agraria que será libre.
- ii. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas.

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

i. En las calles de anchura inferior a cuatro (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (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 cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

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

#### 18. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre cuarenta (40) y cien (100) centímetros.

#### 19. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las cubiertas en edificaciones de uso residencial, tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25) y el cuarenta (40) por ciento. En los edificios de carácter dotacional, industrial o terciario, tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento, no estableciéndose una pendiente mínima.

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 así lo exija o aconseje, la cubierta 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 permite la aparición de buhardillas o txoritokis con un máximo del quince (15) por ciento de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen, con medidas no superiores a ciento veinte (120) centímetros y separación entre ellas no inferior a ciento ochenta (180) centímetros.

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

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

h) En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

#### 20. Condiciones estéticas.

##### a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique. Se recomiendan acabados de piedra natural (arenisca similar a la existente en las edificaciones), raseo pintado, mortero monocapa o similar.

ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados positivamente.

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

##### b) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de teja curva de cerámica de colores rojizos y/o ocres.

ii. En el caso de edificios de carácter dotacional, industrial y terciario se podrá emplear cualquier material acorde con el edificio a proyectar y entorno.

#### 21. Condiciones adicionales.

a) Las modificaciones de los edificios residenciales preexistentes, así como de sus elementos anexos que, por sus características tipomorfológicas, puedan asimilarse a los edificios residenciales, podrán adecuarse a las tipologías edificatorias mencionadas en el punto 3 de

este artículo siempre que cumplan la normativa vigente en cada momento de la vivienda de protección oficial.

b) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos servidores y/o auxiliares, tales como garajes o leñeras.

ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente o que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

iii. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales autorizados.

iv. Que su superficie construida sea como máximo de cincuenta (50) metros cuadrados de techo y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

c) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

d) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos, casetas de aperos o similares y piscinas.

e) 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.

22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda ser de aplicación.

23. Usos autorizados.

a) Uso característico.

i. El uso característico es el de vivienda en los tipos edificatorios permitidos.

Se admite en todas sus plantas sobre rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

ii. Industrial vinícola tradicional.

b) Usos compatibles.

i. Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo hasta un máximo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de techo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad

ii. Industria compatible con vivienda: en planta baja de edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad.

iii. Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos autorizados en las condiciones de los párrafos "iv" a "viii" siguientes.

iv. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o en edificio compartido en las condiciones de los párrafos "v" a "viii" siguientes.

v. Comercio al por menor: en planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

vi. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.

vii. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y en planta baja compartido con restaurantes y bares.

viii. Casas rurales y de agroturismo: en edificio exclusivo, en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en planta baja.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 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 la presente normativa urbanística".

### *Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas privadas industriales*

#### **Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b1, de industria común. Áreas aisladas**

##### **1. Ámbito de aplicación.**

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 registrarán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

##### **2. Edificabilidad urbanística máxima.**

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y el perfil de la edificación.

b) En su defecto, se tendrán en cuenta la siguientes edificabilidades urbanísticas máximas totales:

##### **i. Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:**

- Uso de industrial: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Resto de usos autorizados: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad total: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

##### **ii. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

Adicionalmente se permitirán, de forma excepcional, construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolle.

### 3. Tipología edificatoria.

Las edificaciones responderán a los siguientes tipos edificatorios:

- a) El destinado al uso de industria en edificio aislado.
- b) El destinado al uso de industria en edificio adosado.
- c) El destinado exclusivamente a otros usos no industriales autorizados en edificio aislado.
- d) Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

### 4. Parcelas máxima y mínima edificables.

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente y/o en el plano P-4. Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión.

### 5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, siendo la superficie máxima libre.

### 6. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una dimensión mínima de su linderos frontal de veinte (20) metros.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

### 7. Fondo edificable.

Este parámetro queda regulado por el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

### 8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidados los existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente y/o en el plano P\_5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente área de intervención urbanística o, en su defecto, 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.

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.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

#### 10. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes", haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación".

b) La normativa particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

c) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso, el siguiente perfil de la edificación:

i. Edificio destinado exclusivamente al uso de industrial: II/.\_

ii. Resto de usos autorizados: II/.\_

#### 11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares, medida sobre la cota de origen, se fija, en función del uso, en:

i. Edificio destinado exclusivamente al uso industrial: nueve (9) metros.

ii. Resto de usos autorizados: siete (7) metros.

b) En los casos en los que, previa justificación, para las edificaciones industriales se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares, y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

#### 12. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En caso de sustitución del edificio, sobre rasante podrá desarrollarse la edificabilidad previamente materializada antes de su sustitución, y bajo rasante aquella autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente el edificio no dispusiera de ella.

c) En caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

ii. En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:

• Uso de industrial en edificación aislada: 0,70 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Uso de industrial en edificación adosada: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Resto de usos autorizados: 0,70 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Ocupación máxima: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

#### 13. Separación de los edificios a linderos.

Este parámetro vendrá fijado en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada. En su defecto, se aplicará lo siguiente:

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.

ii. En el resto de los casos, el edificio se separará como mínimo cinco (5) metros.

b) En el resto de los linderos, en función del tipo edificatorio, este parámetro se fija en los siguientes valores mínimos:

i. Edificación aislada: cinco (5) metros.

ii. Edificación adosada: cinco (5) metros en los linderos a los que no esté adosada.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) Quedan consolidadas las separaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de cinco (5) metros.

Asimismo podrán adosarse a las edificaciones existentes, siempre y cuando se dirijan al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

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

15. Patios abiertos a fachadas y de manzana.

No son admitidos.

16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Para usos industriales la altura mínima de cada planta será de cuatro (4) metros.

b) Para el resto de usos autorizados la altura mínima de cada planta será de dos metros y medio (2,5).

17. Salientes y entrantes en fachadas.

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

i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (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 cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a"

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

#### 18. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre cuarenta (40) y cien (100) centímetros.

#### 19. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) 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 así lo exija o aconseje, la cubierta podrá establecerse a tres o más aguas evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

d) Se podrán instalar lucernarios, placas solares y demás elementos o instalaciones requeridas por la actividad sin más impedimento que su integración estética en el entorno que se ubique.

#### 20. Condiciones estéticas.

##### a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique.

ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados compositivamente.

iii. Las carpinterías serán en colores que armonicen con el entorno y con los materiales que componen la fachada.

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

##### b) Medianeras:

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

##### c) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de cualquier material acorde con el edificio a proyectar, respetando el entorno en el que se ubica.

##### d) Elementos anunciadores:

i. No deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela, pero en ningún caso podrán sobrepasar, con ningún elemento, la alineación de parcela fijada de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública.

ii. Solo podrá instalarse un elemento anunciador por parcela y su altura máxima será la de la edificación a la que sirva.

#### 21. 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.

b) Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria:

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la

aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

Deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de esta ordenanza:

i. Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m<sup>2</sup>t.

ii. Separaciones de la edificación o linderos.

Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

iii. Condiciones de espacio libre mancomunado.

- El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan.

- Deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

- Será obligatoria la señalización de las zonas de acceso, carga y descarga y almacenamiento exterior productivo.

- Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

- Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización de plazas de aparcamiento.

- El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

22. Actuaciones permitidas en las Bodegas tradicionales (calados) de edificios existentes.

Las actuaciones permitidas para las bodegas tradicionales o calados son las establecidas en el apartado 22 del artículo 1.5.2.3. de la presente normativa.

23. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

#### 24. Usos autorizados.

##### a) Uso característico.

i. El uso característico es el industrial en los tipos edificatorios permitidos, con excepción de las industrias manufactureras de transformación cuya actividad industrial no sea compatible con la vivienda y de las minerías o industrias extractivas.

Se admite en todas sus plantas sobre rasante y bajo rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

##### b) Usos compatibles.

i. Oficinas: en cualquier planta de edificio industrial, en edificio exclusivo o en edificio compartido en las condiciones de los párrafos "ii" a "iv" siguientes.

ii. Comercio al por menor: en planta baja de edificio industrial, en edificio exclusivo y en planta baja de edificio con uso principal de oficinas y hoteles.

iii. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.

iv. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con oficinas, y en planta baja compartido con comercio al por menor y con restaurantes y bares.

v. Equipamiento de servicios públicos, en parcela exclusiva.

vi. Casas rurales y de agroturismo: en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados sitios en plantas bajas y en edificio exclusivo.

vii. Vivienda vinculada a la actividad industrial.

c) Usos auxiliares. Además de los recogidos en la normativa general, se considera el uso de vivienda situado en plantas altas como uso auxiliar del industrial, oficinas, comercio al por menor y restaurantes y bares.

d) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística"

#### **Artículo 1.5.2.7 Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b2, de industria común. Áreas concentradas**

##### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

##### 2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P\_5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y el perfil de la edificación.

b) En su defecto, se tendrán en cuenta la siguientes edificabilidades urbanísticas máximas totales:

i. Edificabilidad urbanística máxima sobre y bajo rasante:

En esta zona la superficie edificable es el resultado de la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondos máximos y número de plantas detallados en el plano P-5.

3. Tipología edificatoria.

Las edificaciones responderán a los siguientes tipos edificatorios:

a) El destinado al uso de industria en edificio aislado.

b) El destinado al uso de industria en edificio adosado.

c) El destinado exclusivamente a otros usos no industriales autorizados en edificio aislado.

d) Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

4. Parcelas máxima y mínima edificables.

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente y/o en el plano P\_4. Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión.

5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, siendo la superficie máxima libre.

6. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una dimensión mínima de su lindero frontal de veinte (20) metros.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

7. Fondo edificable.

Este parámetro queda regulado por el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

8. Número de edificios en una parcela.

a) Quedan consolidados los existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente área de intervención urbanística o, en su defecto, 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.

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.

Una por parcela.

10. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes", haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación"

b) La normativa particular del área de intervención urbanística correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

c) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso, el siguiente perfil de la edificación:

i. Edificio destinado exclusivamente al uso de industrial: S+II/\_.

ii. Resto de usos autorizados: S+II/\_.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares, medida sobre la cota de origen, se fija, en función del uso, en:

i. Edificio destinado exclusivamente al uso industrial: nueve (9) metros.

ii. Resto de usos autorizados: siete (7) metros.

b) En los casos en los que, previa justificación, para las edificaciones industriales se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada indirectamente por la altura de la cornisa o alero, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares, y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P-5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) En caso de sustitución del edificio, sobre rasante podrá desarrollarse la edificabilidad previamente materializada antes de su sustitución, y bajo rasante aquélla autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente el edificio no dispusiera de ella.

c) En caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes"

ii. En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del tipo edificatorio, mediante los siguientes valores máximos:

- Uso de industrial en edificación aislada: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Uso de industrial en edificación adosada: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Resto de usos autorizados: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima: 1,00 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

### 13. Separación de los edificios a linderos.

Este parámetro vendrá fijado en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada. En su defecto, se aplicará lo siguiente:

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.

ii. En el resto de los casos, el edificio se separará como mínimo cinco (5) metros.

b) En el resto de los linderos, en función del tipo edificatorio, este parámetro se fija en los siguientes valores mínimos:

i. Edificación aislada: cinco (5) metros.

ii. Edificación adosada: cinco (5) metros en los linderos a los que no esté adosada.

### 14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) Quedan consolidadas las separaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, salvo mención expresa en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o en el plano P\_5. Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes.

b) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de cinco (5) metros.

Asimismo podrán adosarse a las edificaciones existentes, siempre y cuando se dirijan al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

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

### 15. Patios abiertos a fachadas y de manzana.

No son admitidos.

### 16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Para usos industriales la altura mínima de cada planta será de cuatro (4) metros.

b) Para el resto de usos autorizados la altura mínima de cada planta será de dos metros y medio (2,5).

### 17. Salientes y entrantes en fachadas.

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

i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (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 cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

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

#### 18. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre cuarenta (40) y cien (100) centímetros.

#### 19. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) 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 así lo exija o aconseje, la cubierta podrá establecerse a tres o más aguas evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

d) Se podrán instalar lucernarios, placas solares y demás elementos o instalaciones requeridas por la actividad sin más impedimento que su integración estética en el entorno que se ubique.

#### 20. Condiciones estéticas.

##### a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique.

ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados compositivamente.

iii. Las carpinterías serán en colores que armonicen con el entorno y con los materiales que componen la fachada.

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

##### b) Medianeras:

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

##### c) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de cualquier material acorde con el edificio a proyectar, respetando el entorno en el que se ubica.

##### d) Elementos anunciadores:

i. No deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela, pero en ningún caso podrán sobrepasar, con ningún elemento, la alineación de parcela fijada de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública.

ii. Solo podrá instalarse un elemento anunciador por parcela y su altura máxima será la de la edificación a la que sirva.

#### 21. 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.

b) Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria:

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

Deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de esta ordenanza:

i. Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m<sup>2</sup>t.

ii. Separaciones de la edificación o linderos.

Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

iii. Condiciones de espacio libre mancomunado.

- El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan.

- Deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

- Será obligatoria la señalización de las zonas de acceso, carga y descarga y almacenamiento exterior productivo.

- Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

- Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización de plazas de aparcamiento.

- El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

22. Actuaciones permitidas en las Bodegas tradicionales (calados) de edificios existentes.

Las actuaciones permitidas para las bodegas tradicionales o calados son las establecidas en el apartado 22 del artículo 1.5.2.3.\_ de la presente normativa.

23. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

#### 24. Usos autorizados.

##### a) Uso característico.

i. El uso característico es el industrial en los tipos edificatorios permitidos, con excepción de las industrias manufactureras de transformación cuya actividad industrial no sea compatible con la vivienda y de las minerías o industrias extractivas.

Se admite en todas sus plantas sobre rasante y bajo rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

ii. Se permite el cambio de uso de las edificaciones existentes, para destinarlas a uso de vivienda unifamiliar, cumpliendo los parámetros de alineaciones, alturas, edificabilidad y ocupación del presente artículo.

Se admite en todas sus plantas sobre rasante, y en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

##### b) Usos compatibles.

i. Oficinas: en cualquier planta de edificio industrial, en edificio exclusivo o en edificio compartido en las condiciones de los párrafos "ii" a "iv" siguientes.

ii. Comercio al por menor: en planta baja de edificio industrial, en edificio exclusivo y en planta baja de edificio con uso principal de oficinas y hoteles.

iii. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el uso de comercio al por menor.

iv. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con oficinas, y en planta baja compartido con comercio al por menor y con restaurantes y bares.

v. Equipamiento de servicios públicos, en parcela exclusiva.

vi. Casas rurales y de agroturismo: en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados sitios en plantas bajas y en edificio exclusivo.

c) Usos auxiliares. Además de los recogidos en la normativa general, se considera el uso de vivienda situado en plantas altas como uso auxiliar del industrial, oficinas, comercio al por menor y restaurantes y bares.

d) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

*Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas privadas de uso terciario y de equipamiento comunitario*

#### **Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas c, terciario, y d, de equipamiento comunitario privado**

##### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

## 2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y el perfil de la edificación.

b) En su defecto, en función del uso:

i. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será la siguiente:

- Uso terciario: 1,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Uso de equipamiento comunitario: 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

## 3. Tipología edificatoria.

Las edificaciones responderán a unos tipos edificatorios singularizados y acordes al uso que alberguen.

## 4. Parcelas máxima y mínima edificables.

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas edificables.

## 5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

Este parámetro no se define para estas subzonas siendo, por tanto, libre.

## 6. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

- i. Uso terciario: veinticinco (25) metros.
- ii. Uso de equipamiento comunitario deportivo y recreativo: veinticinco (25) metros.
- iii. Resto de usos: libre.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

## 7. Fondo edificable.

Este parámetro queda regulado por el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

## 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 destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el 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 de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, 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.

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.

Este parámetro no es de aplicación para estas subzonas.

10. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes," haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación"

b) La normativa particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

c) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso, el siguiente perfil de la edificación:

i. Uso terciario: III/.\_.

ii. Uso de equipamiento comunitario deportivo y recreativo:

• Descubierta al aire libre: I/.\_.

• Cubierta: III/.\_.

iii. Resto de usos: II/.\_.

11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, será de siete (9,5) metros.

b) En los casos en los que, previa justificación, para determinadas edificaciones destinadas al uso de equipamiento comunitario se requieran por exigencias de la actividad desarrollada mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada indirectamente 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 este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

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

b) En caso de sustitución del edificio, sobre rasante podrá desarrollarse la edificabilidad previamente materializada antes de su sustitución, y bajo rasante aquella autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente el edificio no dispusiera de ella.

c) En caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes"

ii. En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso, mediante los siguientes valores máximos:

• Uso terciario: 0,90 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

- Uso de equipamiento comunitario deportivo, recreativo y cultural:

- Descubierta al aire libre: 0,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.
- Cubierta: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

- Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

### 13. Separación de los edificios a linderos.

Este parámetro vendrá fijado en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada. En su defecto, se aplicará lo siguiente:

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.

ii. En el resto de los casos, el edificio se separará como mínimo cinco (5) metros.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo cinco (5) metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

### 14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

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

b) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación mínima de cinco (5) metros.

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

### 15. Patios abiertos a fachadas y de manzana.

No son admitidos.

### 16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

- i. Planta baja: 3,00 m.
- ii. Plantas altas: 2,50 m.
- iii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas: las demandadas por el uso correspondiente, con el límite de altura máxima del edificio.

### 17. Salientes y entrantes en fachadas.

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

i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (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 cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

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

#### 18. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre cuarenta (40) y cien (100) centímetros.

#### 19. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las cubiertas de los edificios destinados a uso dotacional y/o terciario, tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento, no estableciéndose una pendiente mínima.

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 así lo exija o aconseje, la cubierta 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 quince (15) centímetros.

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

g) En el caso de edificios de carácter dotacional, podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

#### 20. Condiciones estéticas.

##### a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique.

ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados positivamente.

iii. Las carpinterías serán en colores que armonicen con el entorno y con los materiales que componen la fachada.

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

##### b) Medianeras:

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

##### c) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de cualquier material acorde con el edificio a proyectar, respetando el entorno en el que se ubica.

#### 21. Condiciones adicionales.

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.

## 22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

## 23. Usos autorizados.

### a) Uso característico.

#### i. Subzonas c: terciario.

#### ii. Subzonas d: equipamiento comunitario privado.

b) Usos compatibles. Si en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente o en el plan de desarrollo pertinente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P\_4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

c) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística"

### *Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de comunicaciones*

#### **Artículo 1.5.2.9. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas e, de comunicaciones**

### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

### 2. Condiciones generales de edificación.

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

### 3. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación. Como normativa sectorial aplicable a estas subzonas cabe destacar expresamente:

a) Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

b) Plan Integral de Carreteras para el periodo 2004\_2015, aprobado por Norma Foral 11/2008, de 16 de junio.

c) Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

d) Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

#### 4. Usos autorizados.

a) Uso característico: comunicaciones y transportes.

b) Usos compatibles. Si en la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente o en el plan de desarrollo pertinente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

c) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística"

#### *Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres*

#### **Artículo 1.5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas f.1, de espacios libres urbanos**

##### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

##### 2. Edificabilidad física máxima.

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P\_5 "Condiciones de la edificación" y el perfil de la edificación.

b) En su defecto: la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

##### 3. Parcela mínima edificable.

No se establece.

##### 4. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

El señalamiento de este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

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

b) En caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

ii. En su defecto, la ocupación máxima del suelo por la edificación será libre.

##### 5. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes"; haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación".

b) La normativa particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

c) En defecto de ambos, se autoriza l/\_.

6. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, será de tres metros y medio (3,50).

7. Separación de la edificación a linderos.

Se establece en cinco (5) metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

8. Condiciones estéticas.

a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique.

b) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de cualquier material acorde con el edificio a proyectar, respetando el entorno en el que se ubica.

9. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

10. Usos autorizados.

a) Uso característico.

i. El uso característico: recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. Además en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres se admitirán:

- Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

- Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. —siempre que las construcciones no superen una superficie total de diez (10) metros cuadrados y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio—, y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

- Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, en ambos casos de servicio al propio espacio libre.

- Aparcamientos públicos, privados o mixtos subterráneos.

ii. Asimismo se deberán cumplir el resto de condiciones de uso que establezca la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

b) Usos compatibles. Si en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo correspondiente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P\_4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de Gestión" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

c) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística"

*Sección 7ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario***Artículo 1.5.2.11. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas g, de equipamiento comunitario público****1. Ámbito de aplicación.**

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

**2. Edificabilidad física máxima.**

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de fachada plasmadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y el perfil de la edificación.

b) En su defecto, en función del uso:

i. La edificabilidad física máxima sobre rasante será: 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

ii. La edificabilidad física máxima bajo rasante será la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

**3. Tipología edificatoria.**

Las edificaciones responderán a unos tipos edificatorios singularizados y acordes al uso que alberguen.

**4. Parcelas máxima y mínima edificables.**

Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas edificables.

**5. Parcelas máxima y mínima a efectos de parcelaciones.**

Este parámetro no se define para estas subzonas siendo, por tanto, libre.

**6. Dimensiones máxima y mínima de linderos.**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

i. Uso de equipamiento comunitario deportivo y recreativo: veinticinco (25) metros.

ii. Resto de usos: libre.

b) Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

**7. Fondo edificable.**

Este parámetro queda regulado por el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

**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 destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, 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.

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.

Este parámetro no es de aplicación para estas subzonas.

#### 10. Perfil de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes"; haciendo uso de la simbología descrita en el apartado 3 del artículo 1.5.1.21 "Perfil de la edificación".

b) La normativa particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrá fijar este parámetro con carácter vinculante.

c) En defecto de ambos, se autoriza, en función del uso, el siguiente perfil de la edificación:

i. Uso de equipamiento comunitario deportivo y recreativo:

- Descubierta al aire libre: I/\_.
- Cubierta: II/\_.

ii. Resto de usos: II/\_.

#### 11. Altura máxima de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, será de siete (7) metros.

b) En los casos en los que, previa justificación, para determinadas edificaciones se requieran por exigencias de la actividad desarrollada mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada indirectamente 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 este parámetro seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

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

b) En caso de sustitución del edificio, sobre rasante podrá desarrollarse la edificabilidad previamente materializada antes de su sustitución, y bajo rasante aquélla autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente el edificio no dispusiera de ella.

c) En caso de nueva edificación:

i. Regirán las líneas de fachada de planta baja indicadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

ii. En su defecto, este parámetro queda regulado, en función del uso, mediante los siguientes valores máximos:

• Uso de equipamiento comunitario deportivo, recreativo y cultural:

– Descubierta al aire libre: 0,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

– Cubierta: 0,80 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

• Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s.

13. Separación de los edificios a linderos.

Este parámetro vendrá fijado en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" mediante las líneas máxima u obligatoria de fachada. En su defecto, se aplicará lo siguiente:

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.

ii. En el resto de los casos, el edificio se separará como mínimo cinco (5) metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo cinco (5) metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

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

b) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación mínima de cinco (5) metros.

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

15. Patios abiertos a fachadas y de manzana.

No son admitidos.

16. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja: 3,00 m.

ii. Plantas altas: 2,50 m.

iii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas: las demandadas por el uso correspondiente, con el límite de altura máxima del edificio.

17. Salientes y entrantes en fachadas.

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

i. En las calles de anchura inferior a seis (6) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (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 cuarenta (40) centímetros. En ambos casos no podrán ubicarse en planta baja.

b) Los salientes y entrantes, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

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

#### 18. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con unas dimensiones comprendidas entre cuarenta (40) y cien (100) centímetros.

#### 19. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las cubiertas de las edificaciones de uso dotacional tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) 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 así lo exija o aconseje, la cubierta 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) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos tres (3) metros de la fachada del edificio.

f) Podrá sobresalir sobre el plano de cubierta cualquier elemento que el edificio requiera.

#### 20. Condiciones estéticas.

##### a) Fachadas:

i. El acabado de las fachadas será consecuente con el entorno en que se ubique.

ii. Todos los huecos de fachada de las diferentes plantas deberán estar relacionados positivamente.

iii. Las carpinterías serán en colores que armonicen con el entorno y con los materiales que componen la fachada.

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

##### b) Medianeras:

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

##### c) Cubiertas:

i. El material de cobertura será de cualquier material acorde con el edificio a proyectar, respetando el entorno en el que se ubica.

#### 21. Condiciones adicionales.

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.

#### 22. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

#### 23. Usos autorizados.

a) Uso característico: equipamiento comunitario público.

b) Usos compatibles. Si en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo correspondiente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de gestión" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

c) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística"

#### *Sección 8ª. Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios*

#### **Artículo 1.5.2.12. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas h, de infraestructuras de servicios**

##### 1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes" y la norma particular del área de intervención urbanística correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También será de aplicación en aquellas área de intervención urbanística ordenadas 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 1.4.7.2 a 1.4.7.6, ambos inclusive.

##### 2. Condiciones generales de edificación.

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

##### 3. Resto de parámetros.

Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en el capítulo 1.5.1 y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

##### 4. Usos autorizados.

a) Uso característico: infraestructuras de servicios.

b) Usos compatibles. Si en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o en el plan de desarrollo pertinente no se establecen condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Calificación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable. Condiciones de

gestión" del presente Plan General de Ordenación Urbana o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

c) En cualquier caso, siempre se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística".

*Sección 9ª. Condiciones adicionales comunes a todas las subzonas*

#### **Artículo 1.5.2.13. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas con condicionantes superpuestos**

##### 1. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Comprenden las áreas que, por sus características litológicas y de relieve, presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos. El modelo aplicado para predecir los niveles de erosión hídrica laminar o en regueros potenciales es la Ecuación Universal de Pérdidas de Suelo, en su versión revisada de 1997, modelo RUSLE, en el que se recogen las siguientes tasas de pérdidas de suelos:

- 50 a 100 (t/ha y año): zonas con procesos erosivos graves.
- 100 a 200 (t/ha y año): zonas con procesos erosivos muy graves.
- Más de 200 (t/ha y año): zonas con procesos erosivos extremos.

Responden al concepto definido en el punto 6.8.8, dentro del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), y quedan recogidas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan áreas erosionables deberán incluir la redacción de un Anejo de medidas de defensa contra la erosión y recuperación ambiental en el que se justificará los siguientes aspectos:

- i. Jalonamiento de las áreas a ocupar por el proyecto y elementos auxiliares, al objeto de evitar la afección innecesaria a zonas aledañas
- ii. Retirada, selección y acopio la cobertura edáfica superficial para su posterior reutilización sobre las superficies artificiales generadas por los movimientos de tierras
- iii. Plan de revegetación específico, seleccionando las especies adecuadas para dotar de la estabilidad necesaria a la superficie de taludes y pendientes generados.

##### 2. Zonas de presunción arqueológica.

Estas áreas corresponden con las zonas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV mediante Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 129 de 8 de julio de 1997).

Quedan grafiadas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

b) Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.1.3. "Régimen de protección" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

3. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales.

Estas áreas corresponden con varias zonas arqueológicas que, si bien no han sido objeto de declaración por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco, presentan un interés destacable en el panorama general de la arqueología de Álava, hecho por el que dicho órgano tiene previsto incoar el correspondiente expediente para su protección.

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.

b) Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.1.3. "Régimen de protección" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

4. Zonas arqueológicas inscritas en el registro de Bienes Culturales Calificados o Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco.

Se incluye en esta categoría los Dólmenes de tierras bajas del T. H. de Alava, 4. Dolmen de El Montecillo declarado como Zona Arqueológica mediante Decreto 183/2011 y publicado en el BOPV nº 152 de 11/08/2011.

5. Red de corredores ecológicos.

Se corresponden con las zonas incluidas en la red de corredores ecológicos de la CAPV y de la DFA, definidas en la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana y recogidas en el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y en plano P-2.b "Condicionantes superpuestos."

a) En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación y gestión específicas para la regulación de los corredores ecológicos por el órgano competente en la materia, se atenderá a lo establecido en los apartados siguientes.

b) Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan corredores ecológicos deberán incluir la redacción de una Anejo de medidas de restauración ambiental en el que se justificará los siguientes aspectos:

i. Garantizar la condición de corredor ecológico asociada al ámbito delimitado.

ii. Facilitar la conexión y la conectividad en los remanentes de vegetación dentro del área de intervención.

6. Suelos contaminados.

Se corresponden con los suelos recogidos en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que aportan o han aportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y quedan grafiados en el plano P-5 "Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes"

Su regulación se remite a la Ley 4/2015 de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

7. Rutas e itinerarios naturalísticos y afecciones.

Comprenden las sendas o itinerarios turísticos, tales como la red de GR (Grandes Recorridos), la de PR (Pequeños Recorridos) o similares, y quedan representados en el plano P-5

“Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes” y en plano P-2.b “Condicionantes superpuestos”

En tanto en cuanto no se aprueben medidas concretas de planificación, gestión y conservación específicas para la regulación de estas rutas:

a) En ellos se atenderá a lo recogido en la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

i. En desarrollo del artículo 29 de la citada norma, la zona de afección de un itinerario verde consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre (sita a dos (2) metros de la línea de dominio público) y exteriormente por dos líneas equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de seis (6) metros desde el eje de la vía.

ii. En las zonas de dominio público, servidumbre y afección rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

b) Adicionalmente:

i. Cualquier uso constructivo situado a menos de diez (10) metros de la ruta deberá presentar en su proyecto justificación de afección de la ruta o itinerario naturalístico.

#### **Artículo 1.5.2.14. Limitaciones adicionales impuestas en las áreas de protección de las infraestructuras generales**

1. Áreas de protección de las comunicaciones viarias.

Quedan representadas gráficamente en el plano P-5 “Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes” y en plano P-2.b “Condicionantes superpuestos”

Están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 38, 39 y 40 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

Superpuestas a estas zonas, se definen las líneas de límite de edificación y de servicios públicos generales, según lo establecido en los artículos 42 y 44 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia, en las zonas definidas por dichas líneas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos mencionados, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

2. Áreas de protección de las servidumbres aeronáuticas.

Quedan representadas gráficamente en el plano P-5 “Condiciones de la edificación. Alineaciones viarias y rasantes” y en plano P-2.b “Condicionantes superpuestos”

En particular, el suelo urbano y urbanizable del término municipal de Villabuena se encuentra afectado, por la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Logroño\_Agoncillo que se establece por Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo.

En los ámbitos del suelo urbano y urbanizable afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo se ha de asegurar que ninguna construcción, instalación o cualquier otra actuación —incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), las modificaciones del terreno u objetos fijos (postes,

antenas, aerogeneradores \_incluidas sus palas\_, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea— vulnere dichas servidumbres, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Atendiendo al artículo 10 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura —en la que se ha de incluir la longitud de sus palas—, se ha de asegurar que, en ningún caso, incumplan la normativa relativa a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que, por su funcionamiento, precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, medios necesarios para la construcción —incluidas las grúas de construcción y similares—) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves. A tales efectos, los

promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad, firmado por un técnico competente, en el que se acredite que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

**TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN  
Y USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1.6.1. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES  
EN LAS ZONAS RURALES J.1, DE ESPECIAL PROTECCIÓN, Y J.2, PRESERVADAS***Sección 1ª. Condiciones generales de uso de las zonas rurales J.1 y J.2***Artículo 1.6.1.1. Clasificación genérica de los usos autorizables directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas**

1. En atención a la vocación rústica de estas zonas, se establece, desarrollando la matriz de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (DOT), la siguiente clasificación específica de los usos autorizables en ellas.

a) Los usos propios del medio rural.

Quedan recogidos en la Sección 10ª “Contenido del uso rural” del presente documento normativo, con las siguientes excepciones:

i. Atendiendo al artículo 34 de las normas de ordenación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa), el desarrollo de instalaciones de actividad vitivinícola o bodegas se realizará mediante la redacción de un Plan Especial.

ii. Atendiendo al artículo 34 bis de las normas de ordenación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa), la implantación de cualquier construcción para uso agrícola, distinto al de bodega, deberá cumplir los parámetros especificados en el artículo 34 del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa) para las pequeñas instalaciones de transformación de bodega, entendiéndose como tal la pertinente redacción de un Plan Especial.

b) Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Para ser autorizables directamente estos usos deberán cumplir todos los siguientes condicionantes.

i. Que sean edificaciones, construcciones e instalaciones que estén destinadas a prestar servicios que, por su naturaleza y características, deban obligatoriamente emplazarse en el medio rural, siempre que tengan el carácter de utilidad pública o interés social, cuya declaración haya sido otorgada genéricamente por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial —según lo establecido en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y en el artículo 4.2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley.

ii. Que no tengan la consideración de sistemas generales.

iii. Que no se incluyan en los recogidos en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. Esto es, que no cumpla ninguna de las siguientes condiciones:

- Precisen declaración individualizada de impacto ambiental.
- Que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

Comprenderán los siguientes usos:

i. Los equipamientos comunitarios y las actividades terciarias.

ii. Las áreas de recreo concentrado receptoras del uso definido en el artículo 1.3.1.16. “Definición y clases”, dentro de la sección 8ª. “Contenido del uso de espacios libres”, punto 4.

iii. Los núcleos zoológicos (a excepción de las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, que quedan recogidas en el apartado c.3.5 del artículo 1.3.1.20. “Definición

y clases”), cuyo expediente de declaración de interés público sea susceptible de ser aprobado por el órgano competente.

Se consideran como tales los establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo no urbanizable (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquéllas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.).

iv. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

v. Conjunto de instalaciones puntuales tales como: torres, antenas y estaciones emisoras\_receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

vi. Instalaciones técnicas de parques de producción de energías renovables.

vii. Estaciones de suministro de carburantes, adyacentes a la zona de dominio público de la carretera y no insertas en áreas de servicio.

viii. Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, deba emplazarse en el medio rural.

#### **Artículo 1.6.1.2. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico**

1. Además de los usos y actividades autorizados directamente por la calificación global del presente Plan General de Ordenación Urbana, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, mediante alguno de estos procedimientos:

a) A través de la formulación de un plan territorial sectorial, si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.

b) A través de la formulación de un plan especial de los previstos en el artículo 59.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, siempre y cuando no tengan carácter de sistema general, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora.

c) Mediante la aprobación de un plan especial recogido en los artículos 34 y 34 bis del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa) para la implantación de:

i. Las «pequeñas instalaciones de transformación» (viticultor profesional, concepto que incluye las bodegas de cosechero), caracterizadas por una producción de vino inferior o igual a 250.000 l/año, y que son básicamente industria de transformación y almacenamiento.

ii. Las «grandes bodegas», caracterizadas por producciones superiores a 250.000 l de vino/año, y que habitualmente reúnen en torno a la actividad de producción de vino otras complementarias (hostelería, etc.).

iii. Otras construcciones agrícolas, distinto al de bodega.

La redacción del referido plan especial cumplirá las condiciones y parámetros fijados en los artículos 34 y 34 bis del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa) y posteriores modificaciones.

2. Si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de sistema general, se formulará la pertinente modificación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

3. Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en el presente Plan General de Ordenación Urbana y de su régimen de edificación y usos.

**Artículo 1.6.1.3. Ordenanza general de uso de las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas**

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza así como las recogidas en los artículos 1.6.1.4 a 1.6.1.7, regula los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales, con las excepciones recogidas en referencia a la necesidad de planeamiento de desarrollo para las actividades agrícolas.

b) Quedan al margen de las anteriores aquellas actividades autorizables por alguna de las alternativas previstas en el artículo 1.6.1.2. "Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico"

2. Condiciones generales para la autorización de un uso.

Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

a) Que se cite como autorizado en los artículos 1.6.1.4 y 1.6.1.5.

b) Que en él se den las características y circunstancias previstas en el artículo 1.6.1.1.

c) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 5.2 del apartado 8. "La ordenación del medio físico" de las DOT, así como las contenidas en el Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa).

d) Que cumpla los condicionantes recogidos en los artículos 34 y 34 bis del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa).

e) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial, cuando sea aplicable.

f) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental, en los casos en los que éstas sean exigibles.

g) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas con condicionantes superpuestos en el artículo 1.6.1.6. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos"

h) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de protección de las infraestructuras generales en el artículo 1.6.1.7. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de protección de las infraestructuras generales"

**Artículo 1.6.1.4. Ordenanza general de uso de las zonas rurales J.1, de especial protección**

1. Zona J.1.1 \_ Zona de especial protección por su valor natural. (Alto valor estratégico)

a) En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

b) En su defecto, se autorizarán las actividades de interés público vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y/o las dirigidas a la protección del propio espacio.

2. Zona J.1.2 \_ Zona de especial protección por su valor histórico\_cultural. (Alto valor estratégico)

a) En esta zona, regirá lo dispuesto en la normativa de aplicación en la materia, admitiéndose los usos constructivos que autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

b) En su defecto, quedan autorizados los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección, y a la investigación, educación y divulgación cultural.

3. Zona J.1.3 \_ Zona de especial protección de mejora ambiental.

a) Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, silvícolas o cualquiera otra análoga, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, Tipo B.

b) Líneas de tendido aéreo y subterráneo.

c) Caminos rurales.

d) Instalaciones técnicas tipos A y B.

e) Edificaciones, construcciones e instalaciones ligadas directamente al uso ganadero del pastoreo.

f) Quedan consolidadas las edificaciones, instalaciones y usos preexistentes y autorizados por el Ayuntamiento.

4. Zona J.1.4 \_ Zona de especial protección por su valor forestal.

a) Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o cualquier otro dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural y los refugios de montaña de carácter público y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

b) Líneas de tendido aéreo y subterráneo.

c) Caminos rurales.

d) Instalaciones técnicas tipo B.

e) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo.

5. Zona J.1.5 \_ Especial protección por su valor Agroganadero. (Alto valor estratégico)

Serán considerados como Suelos de Alto Valor Agrológico a los efectos de la disposición final segunda de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria, que añade un nuevo artículo 97 bis a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo:

*«Artículo 97 bis. Tramitación de proyectos sobre suelos de alto valor agrológico.*

*1.- Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria. A la vista de éste, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico».*

Estos suelos están referidos a la subcategoría de Alto Valor Estratégico en el PTS Agroforestal por lo que al objeto de fomentar la actividad agraria se considera oportuno los siguientes usos.

## Usos autorizados:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que por su naturaleza y características se deban emplazar de modo ineludible en esta zona.

b) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas.

c) Invernaderos, viveros, etc.

d) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas, quedan excluidas las explotaciones ganaderas intensivas.

e) Uso de protección ambiental de conservación y de mejora ambiental.

f) Uso público extensivo de ocio y esparcimiento.

g) Líneas de tendido aéreo y subterráneo.

h) Caminos rurales.

i) Instalaciones técnicas tipos A y B.

j) Usos de Explotación de Recursos Primarios.

i) Agricultura, con los siguientes usos constructivos:

1) Bodegas.

2) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, excepto bodegas.

3) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola, excepto bodegas.

ii. Ganadería, con los siguientes usos constructivos:

1) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.

2) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera.

iv. Industrias Agrarias.

v. Vivienda vinculada estrictamente a una explotación agraria para residencia de los titulares de la misma.

vi. Actividades complementarias a la actividad agraria.

vii. Establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

En todo caso se estará a lo señalado en el Acuerdo 626 de 4 de diciembre de 2012 del Consejo de Diputados por el que se permite a los agricultores y ganaderos la construcción de edificaciones relacionadas con la actividad así como la construcción de viviendas en este tipo de suelo, siempre que se vincule a una explotación en las condiciones establecidas en el Decreto Foral 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre.

## Usos prohibidos:

a) Las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos anteriores en las zonas con especies de vegetación forestal autóctona, salvo que pueda compensarse en otra

zona sin que, salvo la existencia de otras motivaciones (asociación de especies en peligro de extinción u otras asimilables), puedan aportar otros beneficios (aspectos de orientación, movimientos de tierra, cercanía a accesos con la consiguiente reducción de emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera, etc.).

b) Dada la importancia ecológica de los árboles aislados, en caso de su eliminación por razones de los usos permitidos, se establece la reposición del doble ejemplares de los pies eliminados en la nueva ubicación y su mantenimiento durante 20 años.

#### 6. Zona J.1.7 De protección de aguas superficiales.

Queda remitido a la normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

a) Las previstas en el apartado F1 de la Normativa Plan territorial sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, para la prevención de inundaciones y protección del propio espacio.

b) Los previstos en la normativa Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

c) Actividades ganaderas especiales: piscifactorías.

d) Campamentos de turismo con las condiciones y exclusiones establecidas por el PTS de ríos y arroyos y el decreto 396/2013 de 30 de julio de ordenación de los campings y otras modalidades de acampada.

#### **Artículo 1.6.1.5. Ordenanza general de uso de las zonas rurales J.2, preservada**

##### 1. Zonas J.2.1 \_ Preservadas por su Interés Natural.

Serán consideradas como Áreas Ambientalmente Sensibles a los efectos de aplicación de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de General de Protección de Medio Ambiente.

Usos autorizados:

a) Uso de protección ambiental de conservación.

b) Líneas de tendido aéreo y subterráneo.

c) Caminos rurales.

d) Instalaciones técnicas tipos A y B.

##### 2. Zona J.2.3 \_ Preservadas de mejora ambiental B.

Usos autorizados:

a) Uso de protección ambiental de conservación y de mejora ambiental.

b) Líneas de tendido aéreo y subterráneo.

c) Caminos rurales.

d) Instalaciones técnicas tipos A y B.

e) Uso público extensivo de ocio y esparcimiento.

##### 3. Zona J.2.4 \_ Preservadas por su interés forestal.

Usos autorizados:

a) Uso de protección ambiental de conservación y de mejora ambiental.

b) Uso público intensivo y extensivo de ocio y esparcimiento.

c) Líneas de tendido aéreo y subterráneo.

- d) Caminos rurales.
- e) Instalaciones técnicas tipos A y B.
- f) Usos de explotación de recursos primarios forestal: selvicultura y explotaciones forestales.
- g) Usos de Explotación de Recursos Primarios.
  - i. Ganadería extensiva.
  - ii. Otras explotaciones de ganado: Colmenares.

Usos prohibidos:

a) Las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos anteriores en las zonas con especies de vegetación forestal autóctona y puntos culminares con amplias cuencas visuales.

#### 4. Zona J.2.5 \_ Preservadas por su interés Agroganadero.

Usos autorizados:

- a) Uso de protección ambiental de conservación y de mejora ambiental.
- b) Uso público intensivo y extensivo de ocio y esparcimiento.
- c) Líneas de tendido aéreo y subterráneo.
- d) Caminos rurales.
- e) Instalaciones técnicas tipos A y B.
- f) Usos de Explotación de Recursos Primarios.
  - i) Agricultura, con los siguientes usos constructivos:
    - 1) Bodegas.
    - 2) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, excepto bodegas.
    - 3) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola, excepto bodegas.
  - ii. Invernaderos, viveros.
  - iii. Ganadería, con los siguientes usos constructivos:
    - 1) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas.
    - 2) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera.
  - iv. Actividades como complemento a la actividad principal agraria.
  - v. Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agraria para residencia de los titulares de la misma.
  - vi. Establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.
  - vii. Chabolas para aperos de labranza.

**Usos prohibidos:**

a) Las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos anteriores en las zonas con especies de vegetación forestal autóctona salvo que pueda compensarse en otra zona sin que, salvo la existencia de otras motivaciones (asociación de especies en peligro de extinción u otras asimilables), puedan aportar otros beneficios (aspectos de orientación, movimientos de tierra, cercanía a accesos con la consiguiente reducción de emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera, etc.).

b) Dada la importancia ecológica de los árboles aislados, en caso de su eliminación por razones de los usos permitidos, se establece la reposición del doble ejemplares de los pies eliminados en la nueva ubicación y su mantenimiento durante 20 años.

En todo caso se estará a lo señalado en el Acuerdo 626 de 4 de diciembre de 2012 del Consejo de Diputados por el que se permite a los agricultores y ganaderos la construcción de edificaciones relacionadas con la actividad así como la construcción de viviendas en este tipo de suelo, siempre que se vincule a una explotación en las condiciones establecidas en el Decreto Foral 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre.

**5. Zona J.2.7 – Inadecuación para un desarrollo urbano.****Usos autorizados:**

a) Uso de protección ambiental de conservación y de mejora ambiental.

b) Uso público extensivo de ocio y esparcimiento.

**Artículo 1.6.1.6. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos****1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.**

Se corresponden con aquellas áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un grado de vulnerabilidad medio, alto o muy alto a la contaminación de estos recursos.

Asimismo responden al concepto definido en el punto 6.8.8, dentro del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), y quedan grafiadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

**Limitaciones adicionales para estos ámbitos:**

a) Se prohíbe la implantación de aquellos usos que sean potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas, salvo que el órgano competente en materia de actividades las autorice tras considerar expresamente las peculiaridades de su ubicación, exigiéndose en todo caso la garantía de la inocuidad para las aguas subterráneas.

b) Las actividades agrarias deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

c) En caso de la construcción de estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.

d) Se prohíbe expresamente vertidos de cualquier naturaleza (sólidos o líquidos) que puedan contaminar las aguas de los acuíferos subterráneos, debiendo canalizarse los vertidos fuera de estas áreas.

## 2. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Comprenden las áreas que, por sus características litológicas y de relieve, presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos. El modelo aplicado para predecir los niveles de erosión hídrica laminar o en regueros potenciales es la Ecuación Universal de Pérdidas de Suelo, en su versión revisada de 1997, modelo RUSLE, en el que se recogen las siguientes tasas de pérdidas de suelos:

- 50 a 100 (t/ha y año): zonas con procesos erosivos graves.
- 100 a 200 (t/ha y año): zonas con procesos erosivos muy graves.
- Más de 200 (t/ha y año): zonas con procesos erosivos extremos.

Responden al concepto definido en el punto 6.8.8, dentro del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), y quedan recogidas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) El criterio será el mantenimiento de la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos.

b) Quedan prohibidos los usos constructivos si en los proyectos de obras no se incluyen los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

## 3. Zonas de presunción arqueológica.

Estas áreas corresponden con las zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante Resolución de 4 de julio de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 157 de 20 de agosto de 1997), y quedan grafiadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Previo a la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar ningún uso constructivo.

b) Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.1.3. "Régimen de protección" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

## 4. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales.

Estas áreas corresponden con varias zonas arqueológicas que, si bien no han sido objeto de declaración por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco, presentan un interés destacable en el panorama general de la arqueología de Álava, hecho por el que dicho órgano tiene previsto incoar el correspondiente expediente para su protección. Quedan grafiadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Previo a la realización de cualquier actuación constructiva se presentará ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar ningún uso constructivo.

b) En ellas se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.1.3. "Régimen de protección" del presente Plan General de Ordenación Urbana.

#### 5. Zonas arqueológicas calificadas.

Se incluye la zona arqueológica del Dolmen de "El Montecillo"; incluido en la Declaración de los Dólmenes de Tierras Bajas del Territorio Histórico de Alava (Decreto 183/2011\_BOPV nº 152 de 11 de agosto de 2011), por el que se califican estos dólmenes como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental. La zona del Dolmen se encuentra protegida de acuerdo con la delimitación y descripción que se publica en esa declaración. Quedan recogidas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) La Declaración implica que cualquier tipo de obra o actuación que pueda afectar a la zona, deberá respetar los criterios establecidos en el régimen de protección y se deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Alava para su aprobación, previa ejecución de aquellas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990. En dicho proyecto, se establecerá el tipo de actividad arqueológica a realizar en cada caso, de acuerdo con las establecidas en el artículo 45.2 de la Ley 7/1990.

#### 6. Red de corredores ecológicos.

Se corresponden con las zonas incluidas en la red de corredores ecológicos de la CAPV y de la DFA, definidas en la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana y recogidas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) En tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación y gestión específicas para la regulación de los corredores ecológicos por el órgano competente en la materia, se atenderá a lo establecido en los apartados "b" y "c" siguientes.

b) Las intervenciones deberán garantizar la condición de corredor ecológico asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan corredores ecológicos deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

#### 7. Hábitats de interés comunitario.

Se corresponden con ecosistemas cuya distribución natural es muy reducida o ha disminuido considerablemente en el territorio, así como otros destacados y representativos de los hábitats naturales europeos (Directiva Hábitats 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo), definidos en la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana y reflejados en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Las intervenciones deberán garantizar la condición de hábitats de interés comunitario asociada al ámbito delimitado. Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones autorizados por la calificación del suelo en la que se incluyan hábitats de interés comunitario deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

#### 8. Suelos contaminados.

Se corresponden con los suelos recogidos en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que aportan o han aportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, y quedan grafiados en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos".

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Su regulación se remite a la Ley 4/2015 de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

9. Rutas e itinerarios naturalísticos y afecciones.

Comprenden las vías, rutas y sendas verdes o itinerarios turísticos, tales como la red de GR (Grandes Recorridos), la de PR (Pequeños Recorridos) o similares, y quedan representados en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos"

En tanto en cuanto no se aprueben medidas concretas de planificación, gestión y conservación específicas para la regulación de estas rutas:

a) Se atenderá a lo recogido en la Norma Foral 12/2012, de 23 de enero, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

i. En desarrollo del artículo 29 de la citada norma, la zona de afección de un itinerario verde, excepto en las sendas verdes, consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de (3) metros desde las citadas aristas.

ii. En las zonas de dominio público, servidumbre y afección rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

b) Adicionalmente:

i. Se prohíbe cualquier uso que no sea el contacto directo con el medio natural y rural alavés, así como el disfrute de su riqueza paisajística, valores naturales y culturales. En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 31, "usos compatibles con otras actividades territoriales", de la Norma Foral 12/2012, especialmente cuando con un camino agrícola o forestal.

ii. Cualquier uso constructivo situado a menos de diez (10) metros de la ruta deberá presentar en su proyecto justificación de afección de la ruta o itinerario naturalístico.

10. Variantes y afecciones.

Quedan definidas en la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana y reflejadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos"

Limitaciones adicionales para estos ámbitos:

a) Para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales se requerirá la previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### **Artículo 1.6.1.7. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de protección de las infraestructuras generales**

1. Áreas de protección de las comunicaciones viarias.

Grafiadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como por las líneas de límite de edificación y de servicios públicos generales —superpuestas a las primeras—, según lo establecido en los artículos 38, 39, 40, 42 y 44 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia:

a) En las zonas de dominio público, servidumbre y afección rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

b) En las zonas definidas por las líneas de límite de edificación rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

#### 2. Áreas de protección de los caminos rurales.

Reflejadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como por la líneas de límite de edificación —superpuestas a las primeras—, según lo establecido en los artículos 13, 14, 15, 16 y 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia:

a) En zonas de dominio público, servidumbre y afección rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

b) En las zonas definidas por las líneas de límite de edificación rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

#### 3. Áreas de protección de la red de itinerarios verdes.

Están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 26, 27, 28 y 29 de la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava. En lo que atañe a esta materia:

a) En desarrollo del artículo 29 de la citada norma, la zona de afección de un itinerario verde consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de seis (6) metros desde las citadas aristas.

b) En las zonas de dominio público, servidumbre y afección rigen las limitaciones de uso señaladas en la citada norma, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

#### 4. Áreas de protección de las servidumbres aeronáuticas.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos"

En particular, el suelo no urbanizable del término municipal de Villabuena se encuentra principalmente afectado por el tramo horizontal de la Superficie de Aproximación, la Superficie de Aproximación Frustrada VOR RWY 29, la Superficie de Aproximación Final VOR RWY 11 y la Superficie de Aproximación Intermedia VOR RWY 11.

En los ámbitos del suelo no urbanizable afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo se ha de asegurar que ninguna construcción, instalación o cualquier otra actuación —incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), las modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores \_incluidas sus palas\_, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea— vulnere dichas servidumbres, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Atendiendo al artículo 10 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en

cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura —en la que se ha de incluir la longitud de sus palas—, se ha de asegurar que, en ningún caso, incumplan la normativa relativa a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que, por su funcionamiento, precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, medios necesarios para la construcción —incluidas las grúas de construcción y similares—) o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad, firmado por un técnico competente, en el que se acredite que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento.

Asimismo, se recuerda que en aquellas zonas del municipio de Villabuena que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño\_Agoncillo, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) que se eleven a una altura superior a los cien (100) metros

sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

#### 5. Áreas de protección de líneas de alta tensión.

Reflejadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos," están formadas por la zona de servidumbre de vuelo —establecida en el apartado 5.12 de la instrucción técnica complementaria ITC\_LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero—, incrementada a ambos lados por las distancias de seguridad reglamentarias.

a) Esta zona de protección de la servidumbre de vuelo no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, planta o edificar en él, siempre que deje a salvo la citada zona.

b) No obstante, en esta área rigen las limitaciones de uso señaladas en los apartados 5.12.1 (para bosques, árboles y masas de arbolado) y 5.12.2 (para edificios y construcciones) de la instrucción técnica complementaria ITC\_LAT 07 del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

#### 6. Áreas de protección de gasoductos.

Reflejadas en la serie de planos P-2.b "Condicionantes superpuestos," están formadas, de mayor a menor intensidad, por los siguientes ámbitos con sus correspondientes limitaciones de usos:

a) Zona A: servidumbre permanente. Dos (2) metros de distancia a cada lado del eje del gasoducto. No se permitirán trabajos de arado, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, o levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

b) Zona B: tres (3) metros a cada lado de la zona A. No se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

c) Zona C: cinco (5) metros a partir de ambas zonas B. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

#### *Sección 2ª. Condiciones generales de edificación de las zonas rurales J.1 y J.2*

##### **Artículo 1.6.1.8. Parámetros comunes a los usos constructivos**

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

2. Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a) Respecto a las carreteras:

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava (BOTH A n° 78 de 9 de julio de 1990).

ii. De los cierres: veinticinco (25) metros en autopistas y autovías, y ocho (8) metros en el resto de carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

b) Respecto a los caminos rurales:

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

ii. De los cierres: de medio metro a un metro y medio desde la arista exterior de la explanación en función de la tipología del cierre, pudiéndose reducirse en función de lo dispuesto en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero citada.

c) Respecto a los itinerarios verdes:

i. De los cierres: dos (2) metros desde la arista exterior de la explanación.

d) Respecto a los ríos, arroyos y embalses:

i. En las márgenes consideradas, según la componente urbanística, como "márgenes en ámbito rural", los usos constructivos respetarán obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de:

- Cincuenta (50) metros para los embalses, lagos y lagunas.

- Treinta (30) metros para los tramos de ríos con cuenca afluyente  $10 < C \leq 50$  Km<sup>2</sup> (tramos de niveles I).

- Quince (15) metros para los arroyos con cuenca afluyente  $1 < C < 10$  Km<sup>2</sup> (tramos de nivel 0).

- Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor de 1 Km<sup>2</sup> (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y posteriores modificaciones.

ii. Además, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo final de este apartado, de forma complementaria a las limitaciones generales establecidas en el punto anterior, guardarán obligatoriamente una distancia de cien (100) metros desde la línea de deslinde de cauce público:

- Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto.

- Los usos que, considerándose propios del suelo no urbanizable, no están ligados igualmente a un terreno concreto.

En todo caso y por respeto a los ámbitos competenciales (Confederación Hidrográfica del Ebro), para el régimen de usos, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

#### **Artículo 1.6.1.9. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de protección ambiental**

1. Se consideran usos de protección ambiental los que tienen como fin bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea esta la originaria u otra que se estime adecuada.

2. De acuerdo con el artículo 70 del PTS Agroforestal se redactará un Plan Técnico de pre-clasificación de los terrenos en el que se fijan los objetivos a conseguir en cada zona.

#### **Artículo 1.6.1.10. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de ocio y esparcimiento**

1. Se consideran usos de ocio y esparcimiento los que tienen como fin el uso y disfrute del medio natural desde la perspectiva del ocio y turismo.

2. En referencia a las actividades destinadas al uso público extensivo, no se permiten usos constructivos salvo pequeñas obras de acondicionamiento (pasos sobre arroyos, miradores, etc.) que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

b) La regulación de este uso está contemplada, en su mayor parte, en el Decreto 79/1996, de 16 de Abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. En referencia a las actividades destinadas al uso público intensivo, los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

i. Edificabilidad urbanística máxima: 35 m<sup>2</sup>t.

ii. Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m<sup>2</sup>s.

La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida.

iii. Separación a linderos: cinco (5) metros.

iv. Separación al límite del suelo urbano y urbanizable: la distancia mínima será de cien (100) metros.

v. Perfil de la edificación: I.

vi. Altura máxima a cornisa o alero: tres (3) metros sobre cota de origen.

vii. Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

3. En referencia a las actividades destinadas a las actividades cinegéticas y piscícolas, se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.

Las regulaciones de la práctica de la caza y la pesca se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación y en especial por la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril y las Ordenes Forales anuales de períodos hábiles de caza y pesca y las vedas especiales.

#### **Artículo 1.6.1.11. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de explotación de recursos primarios agrícola y ganaderos profesionales**

1. Pequeñas instalaciones de transformación de bodega.

a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se posibilitará ampliar la superficie construida hasta un 25% de la superficie construida actual, sin que pueda sobrepasarse el valor máximo fijado para las nuevas edificaciones.

ii. Nuevas edificaciones: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con un límite máximo para un único edificio fijado en 8.000 m<sup>2</sup>t.

b) Superficie mínima vinculada de parcela relectora:

i. Se consolidan las vinculadas a edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: 80.000 m<sup>2</sup>s. En el caso de que la actividad incorpore usos complementarios la superficie mínima de parcela receptora será de 120.000 m<sup>2</sup>s.

c) Superficie mínima de parcela receptora:

i. Se consolidan las que acogen edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: 5.000 m<sup>2</sup>s. En el caso de que la actividad incorpore usos complementarios la superficie mínima de parcela receptora será de 10.000 m<sup>2</sup>s.

La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. La o las parcelas complementarias, en su caso, podrán ser aportadas bajo el título de plena propiedad, arrendamiento o usufructo pero siempre con la condición de vinculación urbanística durante un periodo mínimo de diez (10) años e inscripción de esta circunstancia en el Registro de la Propiedad correspondiente. Para el cumplimiento de este requisito se excluirán la totalidad de las parcelas ligadas a otras bodegas (en propiedad o vinculadas). Dicha vinculación urbanística se acreditará previamente a la aprobación definitiva del pertinente plan especial, mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

d) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

e) Separación a linderos:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

f) Separación al límite del suelo urbano y urbanizable:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones la distancia mínima será de cien (100) metros, salvo en los casos de establos y granjas que se estará la establecida en la normativa sectorial.

g) Perfil de la edificación:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones: II/\_.

h) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, para las edificaciones industriales se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

i) Otros condicionantes:

i. Se permitirá la transformación en bodegas de los pabellones agrícolas existentes.

Para tal fin deberán ajustarse al resto de condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, a excepción de parámetro de superficie mínima de parcela receptora, edificabilidad máxima y separación a linderos.

ii. La bodega resolverá adecuadamente sus necesidades de servicios básicos.

iii. Utilización de energías renovables:

El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, incorporando de manera efectiva la producción de energía renovable.

Los edificios de bodegas estarán sometidos a lo dispuesto por el Código Técnico de Edificación CTE, Db HE 4. Contribución solar mínima de ACS: determinando la demanda (pto. 3.1.1) según los usos que se le vayan a otorgar en cada local (administrativo, hotelero, talleres, restaurante...) o asimilables, y en función de los litros de ACS demandados, establecer la

contribución solar mínima teniendo en cuenta que Rioja Alavesa se sitúa en la zona climática II. Además, se deberá cubrir otra parte de la energía total necesaria en las instalaciones mediante el aprovechamiento de energías, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de instalaciones de recuperación de calor ajenas a la propia generación de calor del edificio.

iv. Adecuación al paisaje:

La implantación de las bodegas no se realizará en las cúspides de las lomas o en zonas expuestas que supongan una alteración grave del paisaje natural existente. La distancia entre bodegas habrá de ser de  $\geq 500$  m.

v. Dotación de aparcamientos:

Cada instalación resolverá adecuadamente la dotación de aparcamientos. El cómputo de aparcamientos se realizará sobre la ocupación de personas prevista en oficinas y locales de pública concurrencia, siguiendo los criterios para el cálculo de ocupación establecidos en el CTE (Db SI). A estas se añadirán las de los vehículos pesados destinados al trasiego de mercancía y, en las pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios, aparcamiento para autobuses a razón de 1 plaza cada 3.000 m<sup>2</sup>, adicionales a las de turismos.

vi. Tratamiento arquitectónico:

Contará con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, evitando la aparición de elementos dispersos por la parcela.

vii. Tratamiento de la urbanización:

La urbanización de la parcela receptora se extenderá a su totalidad para las partes no dedicadas a viñedo si las hubiera y será acorde con los principios de integración con el paisaje.

En todo caso se estará a lo establecido en el Plan Territorial Parcial de Laguardia (Rioja Alavesa) en vigor en cada momento.

2. Grandes bodegas.

a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se posibilitará ampliar la superficie construida hasta un 25% de la superficie construida actual sin que pueda sobrepasarse el valor máximo fijado para las nuevas edificaciones.

ii. Nuevas edificaciones: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con un límite máximo para un único edificio fijado en 8.000 m<sup>2</sup>t.

b) Superficie mínima vinculada de parcela relectora:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: 120.000 m<sup>2</sup>s.

c) Superficie mínima de parcela receptora:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: 10.000 m<sup>2</sup>s.

La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. La o las parcelas complementarias, en su caso, podrán ser aportadas bajo el título de plena propiedad, arrendamiento o usufructo pero siempre con la condición de vinculación urbanística durante un periodo mínimo de diez (10) años e inscripción de esta circunstancia en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Para el cumplimiento de este requisito se excluirán la totalidad de las parcelas ligadas a otras bodegas (en propiedad o vinculadas). Dicha vinculación urbanística se acreditará previamente a la aprobación definitiva del pertinente plan especial, mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

d) Ocupación máxima:

- i. Edificaciones preexistentes: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.
- ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

e) Separación a linderos:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

f) Separación al límite del suelo urbano y urbanizable:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones la distancia mínima será de cien (100) metros.

g) Perfil de la edificación:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones: II/\_.

h) Altura máxima a cornisa o alero:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones: ocho (8) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, para las edificaciones industriales se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

i) Otros condicionantes:

- i. Se permitirá la transformación en bodegas de los pabellones agrícolas existentes.

Para tal fin deberán ajustarse al resto de condiciones establecidas para las nuevas edificaciones, a excepción de parámetro de superficie mínima de parcela receptora, edificabilidad máxima y separación a linderos.

- ii. La bodega resolverá adecuadamente sus necesidades de servicios básicos.

iii. Utilización de energías renovables:

El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, incorporando de manera efectiva la producción de energía renovable.

Los edificios de bodegas estarán sometidos a lo dispuesto por el Código Técnico de Edificación CTE, Db HE 4. Contribución solar mínima de ACS: determinando la demanda (pto. 3.1.1) según los usos que se le vayan a otorgar en cada local (administrativo, hotelero, talleres, restaurante...) o asimilables, y en función de los litros de ACS demandados, establecer la contribución solar mínima teniendo en cuenta que Rioja Alavesa se sitúa en la zona climática II. Además, se deberá cubrir otra parte de la energía total necesaria en las instalaciones mediante el aprovechamiento de energías, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de instalaciones de recuperación de calor ajenas a la propia generación de calor del edificio.

## iv. Adecuación al paisaje:

La implantación de las bodegas no se realizará en las cúspides de las lomas o en zonas expuestas que supongan una alteración grave del paisaje natural existente. La distancia entre bodegas habrá de ser de  $\geq 500$  m.

## v. Dotación de aparcamientos:

Cada instalación resolverá adecuadamente la dotación de aparcamientos. El cómputo de aparcamientos se realizará sobre la ocupación de personas prevista en oficinas y locales de pública concurrencia, siguiendo los criterios para el cálculo de ocupación establecidos en el CTE (Db SI). A estas se añadirán las de los vehículos pesados destinados al trasiego de mercancía y, en las pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios, aparcamiento para autobuses a razón de 1 plaza cada 3.000 m<sup>2</sup>, adicionales a las de turismos.

## vi. Tratamiento arquitectónico:

Contará con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, evitando la aparición de elementos dispersos por la parcela.

## vii. Tratamiento de la urbanización:

La urbanización de la parcela receptora se extenderá a su totalidad para las partes no dedicadas a viñedo si las hubiera y será acorde con los principios de integración con el paisaje.

En todo caso se estará a lo establecido en el Plan Territorial Parcial de Laguardia (Rioja Alavesa) en vigor en cada momento.

3. Edificaciones, construcciones e instalaciones: Directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, con excepción de las bodega; Destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola, con excepción de las bodegas; Directamente vinculadas a las actividades ganaderas; Destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera; y Actividades como complemento a la actividad principal agraria.

## a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se posibilitará ampliar la superficie construida hasta un 25% de la superficie construida actual.

i. Nuevas edificaciones: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con un límite máximo para un único edificio fijado en 8.000 m<sup>2</sup>.

## b) Superficie mínima vinculada:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: 0,30 Unidades de Trabajo Agraria (UTA) según Orden de 25 18 de junio de 2013, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, por la que se fijan los márgenes brutos de los diversos cultivos, los módulos objetivos para la determinación de las Unidades de Trabajo Agrario (UTA) y los coeficientes de gastos fijos en las explotaciones agrarias de la CAPV.

## c) Superficie mínima de parcela receptora:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones:

• Directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, con excepción de las bodegas: 5.000 m<sup>2</sup>s.

- Destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación agrícola, con excepción de las bodegas: 10.000 m<sup>2</sup>s.
- Directamente vinculadas a las actividades ganaderas: 5.000 m<sup>2</sup>s.
- Destinadas a apoyar la primera transformación de los productos, siempre que sean única y exclusivamente de la propia explotación ganadera: 10.000 m<sup>2</sup>s.
- Actividades como complemento a la actividad principal agraria: 2.000 m<sup>2</sup>s.

La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. La o las parcelas complementarias, en su caso, podrán ser aportadas bajo el título de plena propiedad, arrendamiento o usufructo pero siempre con la condición de vinculación urbanística durante un periodo mínimo de diez (10) años e inscripción de esta circunstancia en el Registro de la Propiedad correspondiente. Para el cumplimiento de este requisito se excluirán la totalidad de las parcelas ligadas a otras (en propiedad o vinculadas). Dicha vinculación urbanística se acreditará previamente a la aprobación definitiva del pertinente plan especial, mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

d) Ocupación máxima:

- i. Edificaciones preexistentes: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.
- ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

e) Separación a linderos:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

f) Separación al límite del suelo urbano y urbanizable:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones la distancia mínima será de cien (100) metros.

g) Perfil de la edificación:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones: l/\_.

h) Altura máxima a cornisa o alero:

- i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.
- ii. Para las nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

i) Otros condicionantes:

- i. Se resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos.
- ii. Utilización de energías renovables:

El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, incorporando de manera efectiva la producción de energía renovable.

Los edificios estarán sometidos a lo dispuesto por el Código Técnico de Edificación CTE, Db HE 4. Contribución solar mínima de ACS: determinando la demanda (pto. 3.1.1) según los

usos que se le vayan a otorgar en cada local asimilables, y en función de los litros de ACS demandados, establecer la contribución solar mínima teniendo en cuenta que Rioja Alavesa se sitúa en la zona climática II. Además, se deberá cubrir otra parte de la energía total necesaria en las instalaciones mediante el aprovechamiento de energías, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de instalaciones de recuperación de calor ajenas a la propia generación de calor del edificio.

iii. Adecuación al paisaje:

La implantación no se realizará en las cúspides de las lomas o en zonas expuestas que supongan una alteración grave del paisaje natural existente.

iv. Dotación de aparcamientos:

Cada instalación resolverá adecuadamente la dotación de aparcamientos. El cómputo de aparcamientos se realizará sobre la ocupación de personas prevista en oficinas y locales de pública concurrencia, siguiendo los criterios para el cálculo de ocupación establecidos en el CTE (Db SI).

v. Tratamiento arquitectónico:

Contará con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, evitando la aparición de elementos dispersos por la parcela.

vi. Tratamiento de la urbanización:

La urbanización de la parcela receptora se extenderá a su totalidad para las partes no dedicadas al cultivo si las hubiera y será acorde con los principios de integración con el paisaje.

4. Actividades destinadas al uso de invernaderos y viveros.

1. Uso industrial:

a) Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>s.

b) Separación a linderos: 3 m.

c) Separación al límite del suelo urbano y urbanizable:

i. Se consolidan las preexistentes.

ii. Para las nuevas la distancia mínima será de cien (100) metros.

d) Altura máxima: 4,5 m.

e) Ocupación máxima:

i. Parcela receptora < 5.000 m<sup>2</sup>: 0,25 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

ii. Parcela receptora > 5.000 m<sup>2</sup>: 1.000 m<sup>2</sup>s.

f) Cualquier plan o proyecto al respecto, en zonas con condicionante superpuesto "paisajes singulares y sobresalientes, deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos y que recoja las siguientes directrices:

i. Evitar introducir líneas rectas innecesarias mediante la selección de las dimensiones y disposición adecuadas de los invernaderos.

ii. Incluir en la medida de lo posible setos y otros elementos que ayuden a integrar los invernaderos en el paisaje.

iii. Evitar localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.

iv. En determinados casos, puede recurrirse a la utilización de pantallas vegetales para disminuir el impacto visual del uso, poniendo especial cuidado en que la pantalla vegetal no acabe por constituir un reclamo que atraiga la atención sobre el elemento que se pretende ocultar.

## 2. Uso de autoconsumo:

No se establece limitación alguna en cuanto a limitaciones de la parcela receptora, separaciones a linderos y a límites al suelo urbano y urbanizable.

### **Artículo 1.6.1.12. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de explotación de recursos primarios agrícola y ganaderos no profesionales**

1. Se identifican como tales aquellos usos agrarios que no se corresponden con una explotación profesional de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

2. Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas del suelo no urbanizable reconocidas para ello, de una nueva chabola por parcela, destinada bien a la guarda de aperos, bien a pequeñas cuadras o establos no profesionales.

a) Edificabilidad urbanística máxima: 25 m<sup>2</sup>t.

b) Superficie mínima de parcela receptora: 2.000 m<sup>2</sup>s.

La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida.

c) Separación a linderos: cinco (5) metros.

d) Separación al límite del suelo urbano y urbanizable: la distancia mínima será de cien (100) metros.

e) Perfil de la edificación: I.

f) Altura máxima a cornisa o alero: tres (3) metros sobre cota de origen.

g) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos y que recoja las siguientes directrices:

i. Se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y teja en cubierta, y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima (excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza su construcción con materiales permanentes).

ii. Incluir en la medida de lo posible setos y otros elementos que ayuden a integrar los invernaderos en el paisaje.

iii. Evitar localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.

iv. En determinados casos, puede recurrirse a la utilización de pantallas vegetales para disminuir el impacto visual del uso, poniendo especial cuidado en que la pantalla vegetal no acabe por constituir un reclamo que atraiga la atención sobre el elemento que se pretende ocultar.

h) Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir:

i. Su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible.

ii. La adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

i) No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales o abastecimiento eléctrico.

### **Artículo 1.6.1.13. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso forestal**

1. La regulación del uso forestal se ajustarán a los criterios establecidos por la Administración competente en la materia (Departamento competente en materia de agricultura y montes de la Diputación Foral de Álava, etc.).

2. Los usos constructivos destinados al almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y producto, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima: 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, el límite máximo, para uno o varios edificios, se fija en 5.000 m<sup>2</sup>t.

b) Superficie mínima vinculada: 0,30 Unidades de Trabajo Agraria (UTA) según Orden de 18 de junio de 2013, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, por la que se fijan los márgenes brutos de los diversos cultivos, los módulos objetivos para la determinación de las Unidades de Trabajo Agrario (UTA) y los coeficientes de gastos fijos en las explotaciones agrarias de la CAPV.

c) Superficie mínima de parcela receptora: 10.000 m<sup>2</sup>s.

La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida. La o las parcelas complementarias, en su caso, podrán ser aportadas bajo el título de plena propiedad, arrendamiento o usufructo pero siempre con la condición de vinculación urbanística durante un periodo mínimo de diez (10) años e inscripción de esta circunstancia en el Registro de la Propiedad correspondiente. Para el cumplimiento de este requisito se excluirán la totalidad de las parcelas ligadas a otras (en propiedad o vinculadas). Dicha vinculación urbanística se acreditará previamente a la aprobación definitiva del pertinente plan especial, mediante certificación del Registro de la Propiedad correspondiente.

d) Ocupación máxima: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

e) Separación a linderos: cinco (5) metros.

f) Separación al límite del suelo urbano y urbanizable:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones la distancia mínima será de cien (100) metros.

g) Perfil de la edificación: I.

h) Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre cota de origen.

i) Cualquier plan o proyecto al respecto deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos y que recoja las siguientes directrices:

i. Utilización de pantallas vegetales para atenuar el impacto visual de estas construcciones en el paisaje, teniendo cuidado de evitar que la pantalla acabe por convertirse en un reclamo que atraiga la atención sobre aquello que se pretende ocultar, y utilizando las especies vegetales rústicas adecuadas.

ii. Evitar localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.

3. El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal.

#### **Artículo 1.6.1.14. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso industrial agrario**

1. Comprenden industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria.

2. Los usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima:

i. Edificaciones preexistentes: se posibilitará ampliar la superficie construida hasta un 25% de la superficie construida actual sin que pueda sobrepasarse el valor máximo fijado para las nuevas edificaciones.

i. Nuevas edificaciones: 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con un límite máximo para un único edificio fijado en 3.000 m<sup>2</sup>t.

b) Superficie mínima de parcela receptora:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Nuevas edificaciones: 2.000 m<sup>2</sup>s.

La parcela receptora siempre habrá de aportarse a título de propiedad o pleno dominio del o de la titular de la edificación y/o instalación pretendida.

c) Ocupación máxima:

i. Edificaciones preexistentes: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

ii. Nuevas edificaciones: 0,50 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

d) Separación a linderos:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones: cinco (5) metros.

e) Separación al límite del suelo urbano y urbanizable:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones la distancia mínima será de cien (100) metros.

f) Perfil de la edificación:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones: l/\_.

g) Altura máxima a cornisa o alero:

i. Se consolidan las edificaciones preexistentes.

ii. Para las nuevas edificaciones: siete (7) metros sobre cota de origen.

En los casos en los que, previa justificación, para las edificaciones industriales se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellas, de forma excepcional, la superación de la altura señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

h) Otros condicionantes:

i. Se resolverán adecuadamente sus necesidades de servicios básicos.

ii. Utilización de energías renovables:

El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, incorporando de manera efectiva la producción de energía renovable.

Los edificios estarán sometidos a lo dispuesto por el Código Técnico de Edificación CTE, Db HE 4. Contribución solar mínima de ACS: determinando la demanda (pto. 3.1.1) según los usos que se le vayan a otorgar en cada local o asimilables, y en función de los litros de ACS demandados, establecer la contribución solar mínima teniendo en cuenta que Rioja Alavesa se sitúa en la zona climática II. Además, se deberá cubrir otra parte de la energía total necesaria en las instalaciones mediante el aprovechamiento de energías, procesos de cogeneración o

fuentes de energía residuales procedentes de instalaciones de recuperación de calor ajenas a la propia generación de calor del edificio.

iii. Adecuación al paisaje:

La implantación no se realizará en las cúspides de las lomas o en zonas expuestas que supongan una alteración grave del paisaje natural existente.

iv. Dotación de aparcamientos:

Cada instalación resolverá adecuadamente la dotación de aparcamientos. El cómputo de aparcamientos se realizará sobre la ocupación de personas prevista en oficinas y locales de pública concurrencia, siguiendo los criterios para el cálculo de ocupación establecidos en el CTE (Db SI). A estas se añadirán las de los vehículos pesados destinados al trasiego de mercancía.

v. Tratamiento arquitectónico:

Contará con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, evitando la aparición de elementos dispersos por la parcela.

vi. Tratamiento de la urbanización:

La urbanización de la parcela receptora se extenderá a su totalidad y será acorde con los principios de integración con el paisaje.

**Artículo 1.6.1.15. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de vivienda vinculada a una explotación agraria**

1. Se incluyen las edificaciones destinadas al uso de vivienda, ligadas a una explotación agraria para residencia del agricultor o ganadero y su familia, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

2. El otorgamiento de licencias de edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación agraria sólo será admisible cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica.

A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al Departamento de Agricultura del Territorio Histórico de Álava, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

Las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación agraria o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

3. Los nuevos usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Requerirán previa autorización:

i. Inscripción de la explotación agraria en el Registro de Explotaciones Agrarias (Decreto 203/2011, de 27 de septiembre, del Registro General de Explotaciones Agrarias de la CAPV).

ii. Acreditación de una superficie parcelaria mínima en propiedad de la explotación según la indicada como Unidad Mínima de Cultivo en el Territorio Histórico de Álava (artículo 7 del Decreto 168/1997, de 8 de julio).

iii. Justificación fiscal de la actividad agraria.

iv. Estudio de viabilidad y vinculación que demuestre que la explotación agraria posee una dimensión económica que permita al titular obtener unos beneficios iguales o superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a una unidad de trabajo agraria.

v. Acreditación de la capacitación profesional del solicitante en la actividad agraria, a través de la aportación de titulación académica en rama agraria, asistencia a cursos de capacitación o años de experiencia profesional.

b) Asimismo se deberá cumplir:

i. Tipología:

• Edificio aislado destinado al uso de vivienda unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A) o bien adosado al conjunto agrario edificado.

• Edificio adosado al conjunto agrario edificado destinado al uso de dos viviendas (tipo B).

ii. Edificabilidad urbanística máxima: 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

iv. Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>s.

v. Ocupación máxima: 0,20 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

vi. Separaciones a linderos: cinco (5) metros.

vii. Perfil de la edificación: II (b).

viii. Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre cota de origen.

ix. Uso compatible: establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

4. En el caso de rehabilitación y reconstrucción de una vivienda existente a efectos de la implantación de viviendas vinculadas a una explotación agraria, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Requerirán previa autorización:

i. Inscripción de la explotación agraria en el Registro de Explotaciones Agrarias (Decreto 203/2011, de 27 de septiembre, del Registro General de Explotaciones Agrarias de la CAPV).

ii. Acreditación de una superficie parcelaria mínima en propiedad de la explotación según la indicada como Unidad Mínima de Cultivo en el Territorio Histórico de Álava (artículo 7 del Decreto 168/1997, de 8 de julio).

iii. Justificación fiscal de la actividad agraria.

iv. Estudio de viabilidad y vinculación que demuestre que la explotación agraria posee una dimensión económica que permita al titular obtener unos beneficios iguales o superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a una unidad de trabajo agraria.

v. Acreditación de la capacitación profesional del solicitante en la actividad agraria, a través de la aportación de titulación académica en rama agraria, asistencia a cursos de capacitación o años de experiencia profesional.

b) Asimismo se deberá cumplir:

i. Únicamente podrán implantarse un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación destinada a vivienda existente, exigiendo como mínimo 150 m<sup>2</sup> (t) útiles por vivienda.

ii. Edificabilidad urbanística máxima: se permitirá su ampliación con un máximo del veinticinco (25) por ciento de su superficie total construida.

iii. La restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo.

iv. Las dependencias agrarias y/o ganaderas deberán situarse en un edificio independiente o bien separado de la vivienda por una pared vertical aislante desde la planta baja a la cumbrera.

v. En el caso de reconstrucción de la edificación residencial existente, los establos deberán situarse obligatoriamente en edificio independiente y separado.

vi. Uso compatible: establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

#### **Artículo 1.6.1.16. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de vivienda no vinculada a una explotación agraria**

1. Se incluyen las edificaciones destinadas al uso de vivienda, no ligadas a una explotación agraria.

2. Únicamente se permite la reconstrucción de aquellas que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

No obstante, podrá autorizarse la reconstrucción de la edificación residencial existente en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria. En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

3. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

i. Únicamente podrán implantarse un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación residencial existente, exigiendo como mínimo 150 m<sup>2</sup> (t) útiles por vivienda.

ii. La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

iii. La restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. Las obras a realizar con ese fin

deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo.

**Artículo 1.6.1.17. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos del uso de establecimiento de agroturismo y de camping rural**

1. La implantación de esta actividad en una explotación agraria está regulada por el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural (o normativa posterior complementaria).

En ella se exige la previa certificación del Departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio así como la obligación de mantener la explotación agraria mientras se ejerza la actividad de agroturismo. En dicha normativa se especifican las condiciones que deben cumplir dichos establecimientos en cuanto a modalidades de alojamiento, número de habitaciones, dimensiones de las mismas, etc.

3. Asimismo deberán cumplir las siguientes condiciones:

i. Tipología:

- Edificio aislado destinado al uso de vivienda unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A) o bien adosado al conjunto agrario edificado.

- Edificio adosado al conjunto agrario edificado destinado al uso de dos viviendas (tipo B).

ii. Edificabilidad urbanística máxima: 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

iv. Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m<sup>2</sup>s.

v. Ocupación máxima: 0,20 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

vi. Separaciones a linderos: cinco (5) metros.

vii. Perfil de la edificación: II(b).

viii. Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre cota de origen.

ix. Uso compatible: uso de vivienda vinculada a una explotación agraria.

**Artículo 1.6.1.18. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de edificios, construcciones e instalaciones declaradas de interés público**

1. Además de los usos y actividades autorizados directamente por la calificación global del presente Plan General de Ordenación Urbana, podrán autorizarse las actividades dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral.

2. Los nuevos usos constructivos deberán cumplir las siguientes condiciones:

i. Edificabilidad urbanística máxima: libre.

ii. Superficie mínima de parcela receptora: libre.

iii. Ocupación máxima: 0,25 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s de parcela receptora.

iv. Separación a linderos: cinco (5) metros.

v. Separación al límite del suelo urbano y urbanizable:

- Se consolidan las edificaciones preexistentes.

- Para las nuevas edificaciones la distancia mínima será de cien (100) metros.

vi. Perfil de la edificación: II/\_.

vii. Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre cota de origen.

3. En el caso de rehabilitación y reconstrucción de uno existente, deberán cumplir las siguientes condiciones:

i. La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

ii. La restauración o renovación integral de los edificios conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán preferentemente materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo.

*Sección 3ª. Condiciones adicionales de las zonas rurales J.1 y J.2*

#### **Artículo 1.6.1.19. Condiciones ambientales**

1. En referencia a las nuevas construcciones y edificaciones:

a) La nueva edificación que pueda implantarse debe adaptarse a los tipos arquitectónicos tradicionales cumpliendo con los requisitos exigidos por la presente normativa.

b) Los espacios libres de edificación serán ajardinados con especies autóctonas propias del dominio bioclimático.

c) Se prohíben las fachadas medianeras salvo justificación pertinente.

d) Se integrará la nueva edificación en el contexto agrícola o natural mediante el adecuado tratamiento de la zona de contacto entre ellos a través de arbolado, la continuidad del viario o similares.

e) Las antenas de TV, radio, etc., se ubicarán en la ubicación menos visible de las posibles.

f) Los nuevos tendidos de suministro eléctrico o de telecomunicaciones deberán soterrarse siempre que resulte posible.

g) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y a la instalación de las depuradoras pertinentes.

h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, el Ayuntamiento.

2. En referencia a las infraestructuras viarias:

a) Se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista o con un tratamiento paisajístico adecuado, así como garantizar su mantenimiento.

b) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos, pero siempre con especies del mismo dominio bioclimático, así como garantizar su mantenimiento.

c) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de lo vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera

con especies resistentes, a ser posible autóctonas y del mismo dominio bioclimático que la infraestructura atraviesa, en ningún caso especies invasoras.

d) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

### 3. Otras condiciones:

a) Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

b) Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o río preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

### **Artículo 1.6.1.20. Condiciones adicionales**

#### 1. En referencia a cierres y vallados.

Las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.1.30. "Vallados"; siempre justificando la permeabilidad ecológica de los mismos.

En todo caso, los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre liso o malla no electrificada de un metro y medio de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos, incorporando retículos y pasos permeables. Para ello el área mínima de los retículos de las mallas será de trescientos (300) cm<sup>2</sup>, con una dimensión mínima para sus lados de diez (10) cm., y en la hilera situada a sesenta (60) cm. del borde inferior de la malla, los retículos tendrán al menos una luz de seiscientos (600) cm<sup>2</sup>, con una dimensión mínima para sus lados de veinte (20) cm.

#### 2. En referencia a las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas (BOPV nº 203, de 22 de octubre de 2009).

#### 3. En referencia a las viviendas vinculadas estrictamente a una explotación agraria.

A fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones para el otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a una explotación económica agraria, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Así, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal y de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la citada ley, deberá obtenerse la autorización del órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral de Álava, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral 76/2006, de 29 de noviembre, del Consejo de Diputados, en la Orden Foral 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura y sucesivos.

#### 4. En referencia a las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias.

Cuando se solicite la licencia municipal de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de estar inscrita, la explotación agraria que justifica la edificación, en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava y el número de UTA de la misma.

b) En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

c) En el caso de edificios de viviendas familiares, además de lo anterior, la autorización señalada en el apartado 3 anterior.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.

En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno adicional al de la parcela receptora se podrá vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

5. En referencia a viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

a) Deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros urbanísticos —edificabilidad, ocupación, etc.— estarán incluidos dentro de los del uso principal.

6. En referencia a viviendas vinculadas a los núcleos zoológicos y a las granjas cinegéticas.

a) Se permitirán siempre y cuando aquéllos tengan las siguientes dimensiones:

i. Explotaciones de animales de tiro o trabajo: treinta (30) animales por vivienda.

ii. Criaderos de animales para peletería: quinientos (500) animales por vivienda.

iii. Criaderos de animales para la repoblación cinegética: mil (1000) mamíferos o mil (1000) aves por vivienda.

iv. Criaderos de animales de especies como perros, gatos, aves ornamentales etc.: doscientos (200) mamíferos o seiscientos (600) aves por vivienda.

b) Deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros urbanísticos —edificabilidad, ocupación, etc.— estarán incluidos dentro de los del uso principal.

7. En referencia a la solicitud de usos distintos regulados en los artículos 1.6.1.7 a 1.6.1.18 dentro de una misma parcela:

a) Se considerarán usos compatibles todos los permitidos dentro de una misma zona.

b) Los parámetros edificatorios máximos a aplicar serán los del uso más restrictivo o exigente.

c) El número máximo de UTA exigible será el correspondiente a la del uso más restrictivo o exigente.

8. En referencia a acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones previstas en la normativa vigente (Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos y la ejecución de rellenos).

Dichas intervenciones deberán contar dentro de su proyecto o bien mediante una memoria, en todo caso, una justificación de la resolución de la recogida y canalización de las aguas, y la adecuación ambiental de la propuesta.

El titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, hubiese sido destruida.

9. En referencia a descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas para aquéllos, y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

10. En referencia a sucesos o accidentes naturales o no.

Si un suceso natural o provocado causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

##### Primera

1. El planeamiento en trámite y sin aprobación inicial a la entrada en vigor del Plan General se ajustará a las determinaciones que este Plan establezca.

2. Los planes de ordenación pormenorizada y resto de instrumentos de ordenación y ejecución que no cuenten con aprobación provisional a la entrada en vigor de este Plan General, a elección del Ayuntamiento, podrán ser aprobados definitivamente conforme a los contenidos y determinaciones según lo que disponga este Plan General, o bien, aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de las Normas Subsidiarias derogadas.

##### Segunda

Los documentos urbanísticos inmersos en procesos de formulación, revisión o modificación de la regulación integral del suelo no urbanizable, que no hayan sido aprobados inicialmente en el momento de la entrada en vigor de este Plan, deberán acomodar sus determinaciones a las prescripciones de éste, conforme a sus respectivos procedimientos de revisión o modificación.

En todo caso, el planeamiento urbanístico general municipal vigente deberá de adaptarse a lo dispuesto en este Plan en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor.

##### Tercera

1. En tanto no sean formuladas y aprobadas definitivamente las "Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística", el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado, las disposiciones que se citan a continuación:

a) Título III. "Disciplina e intervención del uso del suelo" de las Normas Subsidiarias de Villabuena —texto refundido publicado en el BOTHA nº 128 de 8 de noviembre de 2006—.

b) Contenido y condiciones mínimas de las parcelaciones urbanísticas y de los proyectos y obras de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones, regulados en los artículos 13 a 23 (ambos inclusive) del Título II de las mencionadas normas.

## LIBRO 2. NORMAS PARTICULARES

## TÍTULO ÚNICO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

## CAPÍTULO 2.1.1. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

## Artículo 2.1.1.1. Área de Intervención Urbanística VI.01. Asentamiento antiguo de carácter urbano

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.01	
SUPERFICIE	65.452,04 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Consolidación del tejido residencial del núcleo histórico	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO							
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO	
	S/R	B/R						
	A.1	Punto 1, art. 1.3.2.5	Libre	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA				Punto 1, art. 1.3.2.5
	A.2	Punto 2, art. 1.3.2.5	Libre					Punto 2, art. 1.3.2.5
	B.1	Punto 4, art. 1.3.2.5	–					Punto 4, art. 1.3.2.5
	C.2	Punto 6, art. 1.3.2.5	–					Punto 6, art. 1.3.2.5
	D.8	Punto 7, art. 1.3.2.5	–					Punto 7, art. 1.3.2.5
	F.1	Punto 9, art. 1.3.2.5	–					Punto 9, art. 1.3.2.5
	G.0	Punto 11, art. 1.3.2.5	–					Punto 11, art. 1.3.2.5
	G.1		–					
	G.2		–					
	G.4		–					
	G.9		–					
I.1	Punto 13, art. 1.3.2.5	–	Punto 13, art. 1.3.2.5					
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.							
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Ejecución directa del PGOU por estar ordenado pormenorizadamente desde el mismo (Plano P-4)							
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			No se considera				
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			No se considera				
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		D.8, E.1, F.1, G.0, G.1, G.2, G.4, G.9, I.1					
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–					
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–					

DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL	En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.					
	CULTURAL	Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU					
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES		Plano P-4					
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN		Artículo 1.4.5.3					
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN En el momento de una intervención constructiva se demostrará si la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, a efectos de determinar si el terreno receptor adquiere la categoría de suelo consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
	a.1	Punto 2, art 1.5.2.3	Punto 9, art 1.5.2.3	% edificabilidad uso compatibles Igual o inferior al del uso característico del Ambito de ordenación	Resto parámetros art 1.5.2.3	art 1.5.2.3	Parcelas 851 y 852
	a.2	Punto 2, art 1.5.2.4	Punto 9, art 1.5.2.4	art 1.5.2.4		art 1.5.2.4	-
	b.1	Punto 2, art 1.5.2.6	Punto 9, art 1.5.2.6	art 1.5.2.6		art 1.5.2.6	-
	c.2	Punto 2, art 1.5.2.8	Punto 9, art 1.5.2.8	art 1.5.2.8		art 1.5.2.8	-
	d.8	Punto 2, art 1.5.2.8	-	art 1.5.2.8		art 1.5.2.8	-
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	-	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	-
	f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	-	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	-
	f.1.2						
	f.1.3						
	f.1.4						
	g.0	Punto 2, art 1.5.2.11	-	art 1.5.2.11		art 1.5.2.11	-
	g.1						
	g.2						
g.4							
g.9			art 1.3.2.5 y 1.4.7.10		-	-	
i.1	-	-	art 1.3.2.5 y 1.4.7.10		-	-	
ALINEACIONES Y RASANTES		Plano P-5					
FUERAS DE ORDENACIÓN		-					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		-					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		Plano P-4					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		Plano P-6					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica * No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.					

## \* CONDICIONES PARTICULARES

--	--

## Artículo 2.1.1.2. Área de Intervención Urbanística VI.02 Zona Industrial Bodegas

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.02	
SUPERFICIE	57.336,00 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Consolidación del tejido industrial	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
CALIFICACIÓN GLOBAL	B.1	Punto 4, art. 1.3.2.5	–	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 4, art. 1.3.2.5
	B.2	Punto 5, art. 1.3.2.5	–				Punto 5,, art. 1.3.2.5
	E.1	Punto 8, art. 1.3.2.5	–				Punto 8, art. 1.3.2.5
	F.1	Punto 9, art. 1.3.2.5	–				Punto 9, art. 1.3.2.5
	H.2	Punto 12, art. 1.3.2.5	–				Punto 12, art. 1.3.2.5
	I.1	Punto 13, art. 1.3.2.5	–				Punto 13, art. 1.3.2.5
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Ejecución directa del PGOU por estar ordenado pormenorizadamente desde el mismo (Plano P-4)						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			No se considera			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			No se considera			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		E.1, F.1, H.2, I.1				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Plano P-4						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.5.3						

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN En el momento de una intervención constructiva se demostrará si la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, a efectos de determinar si el terreno receptor adquiere la categoría de suelo consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros		
	b.1	Punto 2, art 1.5.2.6	Punto 9, art 1.5.2.6	Igual o inferior al del uso característico del Ámbito de ordenación	art 1.5.2.6	art 1.5.2.6	-
	b.2	Punto 2, art 1.5.2.7	Punto 9, art 1.5.2.7	Igual o inferior al del uso característico del Ámbito de ordenación	art 1.5.2.7	art 1.5.2.7	-
	e.1.1	Punto 2, art 1.5.2.9	-	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	-
	e.1.2						
	f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	-	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	-
	h.2	Punto 2, art 1.5.2.12	-	art 1.5.2.12		art 1.5.2.12	-
i.1	-	-	art 1.3.2.5 y 1.4.7.10		-	-	
ALINEACIONES Y RASANTES		Plano P-5					
FUERAS DE ORDENACIÓN		-					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		-					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		Plano P-4					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		Plano P-6					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica * No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.					

## Artículo 2.1.1.3. Área de Intervención Urbanística VI.03 Zona residencial periférica. Áreas aisladas

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.03	
SUPERFICIE	55.075,80 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Colmatación y consolidación del tejido residencial de periferia oeste	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A.2	Punto 2, art 1.3.2.5	Libre	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 2, art 1.3.2.5
	A.3	Punto 3, art 1.3.2.5	Libre			Punto 3, art 1.3.2.5	
	D.8	Punto 7, art 1.3.2.5	–			Punto 7, art 1.3.2.5	
	E.1	Punto 8, art 1.3.2.5	–			Punto 8, art 1.3.2.5	
	F.1	Punto 9, art 1.3.2.5	–			Punto 9, art 1.3.2.5	
G.5	Punto 11, art 1.3.2.5	–	Punto 11, art 1.3.2.5				
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Ejecución directa del PGOU por estar ordenado pormenorizadamente desde el mismo (Plano P-4)						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			No se considera			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			No se considera			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		D.8, E.1, F.1, G_5				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES			Plano P-4				
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN			Artículo 1.4.5.3				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN En el momento de una intervención constructiva se demostrará si la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, a efectos de determinar si el terreno receptor adquiere la categoría de suelo consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros		
	a.2	Punto 2, art 1.5.2.4	Punto 9, art 1.5.2.4	art 1.5.2.4		art 1.5.2.4	-
	a.3	Punto 2, art 1.5.2.5	Punto 9, art 1.5.2.5	art 1.5.2.5		art 1.5.2.5	-
	b.1	Punto 2, art 1.5.2.6	Punto 9, art 1.5.2.6	art 1.5.2.6		art 1.5.2.6	-
	d.8	Punto 2, art 1.5.2.8	-	art 1.5.2.8		art 1.5.2.8	-
	e.1.1	Punto 2, art 1.5.2.9	-	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	-
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	-	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	-
	f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	-	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	-
g.5	Punto 2, art 1.5.2.11	-	art 1.5.2.11		art 1.5.2.11	-	
ALINEACIONES Y RASANTES		Plano P-5					
FUERAS DE ORDENACIÓN		Plano P-5 y CONDICIONES PARTICULARES					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		-					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		Plano P-4					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		Plano P-6					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica * No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.					
* CONDICIONES PARTICULARES							
-		-					

## Artículo 2.1.1.4. Área de Intervención Urbanística VI.04 Área Residencial Palacio

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.04	
SUPERFICIE	5.212,39 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Colmatación y consolidación del tejido residencial de Centro	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A.2	Punto 2, art 1.3.2.5	12	2.606,19 m <sup>2</sup> c	1.303,09 m <sup>2</sup> c	Igual o inferior al del uso característico o del Ámbito de ordenación	Punto 2, art 1.3.2.5
	E.1	Punto 8, art 1.3.2.5	–	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 8, art 1.3.2.5
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	(P-4), Programa de Actuación Urbanizadora, Reparcelación y Proyecto de Urbanización						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			No se considera			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			No se considera			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		E.1				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES			<u>Subzona pública de espacios libres (f.1.3):</u> – Se delimitará un espacio libre público destinado a plaza / áreas peatonales con acceso desde la calle Mayor, tal y como se refleja en los Planos P-4 y P-5. <u>Subzona pública de comunicaciones (e.2.2)</u> – El acceso rodado al ámbito, se resolverá desde la calle mayor, no realizándose nuevos accesos desde la carretera A_3214				
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN			Artículo 1.4.5.3				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
	a.2	Punto 2, art 1.5.2.4	12	% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros	art 1.5.2.4	–
	e.1.1	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	e.2.2	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	f.1.3	Punto 2, art 1.5.2.10	–	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	–
	g.0	Punto 2, art 1.5.2.11	–	art 1.5.2.11		art 1.5.2.11	–
ALINEACIONES Y RASANTES		Plano P-5 y Programa de Actuación Urbanizadora					
FUERAS DE ORDENACIÓN		–					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		–					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		Plano P-4 _ Se delimita una Actuación Integrada (A.I.01) a desarrollar en una única Unidad de Ejecución UE-1, delimitada en el Plano P-4 "Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión" _ Mientras no se desarrolle la Actuación Integrada, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		P-6 y Proyecto de Urbanización					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica * No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.					
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS PREVISTAS		Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común en edificio aislado (tipo C) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D)					
* CONDICIONES PARTICULARES							
		Esta área de Intervención Urbanística se ubica en un emplazamiento que ha soportado actividades potencialmente contaminadoras del suelo, según la información facilitada en la fase de Consultas por IHOBE_Sociedad Pública de Gestión Ambiental y el anexo I de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Este emplazamiento está registrado con el código 01057_00003, por lo que, previo a su desarrollo le será de aplicación lo establecido en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Catálogo de suelos potencialmente contaminados de la CAPV.					
		La Unidad de Ejecución U.E.01, delimitada e identificada en el plano P-4 Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión, corresponde a una única Actuación Integrada A.I.01					

## Artículo 2.1.1.5. Área de Intervención Urbanística VI.05 Área Residencial Viura

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.05	
SUPERFICIE	7.102,88 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Colmatación y consolidación del tejido residencial de Centro	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	C.2	Punto 6, art 1.3.2.5	-	5.100 m <sup>2</sup> c	2.916 m <sup>2</sup> c	Igual o inferior del uso característico o del Ámbito de ordenación	Punto 6, art 1.3.2.5
	A.2	Punto 2, art 1.3.2.5	14	2.463,60 m <sup>2</sup> c	2.916 m <sup>2</sup> c	Igual o inferior al del uso característico o del Ámbito de ordenación	Punto 2, art 1.3.2.5
F.1	Punto 9, art 1.3.2.5	-	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 9, art 1.3.2.5	
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Reparcelación y Proyecto de Urbanización						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			12 meses desde la publicación del Texto Refundido del P.G.O.U.			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			Primer cuatrienio Prioritaria nº 1			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		F.1				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		obtención del 50% suelo correspondiente a la parcela catastral 21 polígono 5,				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		-				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES			Plano P-4				
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN			Artículo 1.4.5.3				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES	
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros			
	c.2	art 1.5.2.8	-		art 1.5.2.8		Art 1.5.2.8	-
	a.2	Punto 2, art 1.5.2.4	14		art 1.5.2.4		art 1.5.2.4	-
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	-		art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	-
	f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	-		art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	-
	f.1.3	Punto 2, art 1.5.2.10	-		art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	-
g.0	Punto 2, art 1.5.2.11	-		art 1.5.2.11		art 1.5.2.11	-	
ALINEACIONES Y RASANTES		Plan Especial, Plano P-5 y Programa de Actuación Urbanizadora						
FUERAS DE ORDENACIÓN		-						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		-						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		<p>A desarrollar por Plan Especial Plano P-4</p> <p>_ Se delimita una Actuación Integrada (AI.02) a desarrollar en una única Unidad de Ejecución UE-2 delimitada en el Plano P-4 "Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión"</p> <p>_ Mientras no se desarrolle la Actuación Integrada, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.</p>						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		P-6 y Proyecto de Urbanización						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		<p>Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica</p> <p>* No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.</p>						
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS PREVISTAS		<p>Las edificaciones de uso terciario responderán a unos tipos edificatorios singularizados y acordes al uso que alberguen.</p> <p>Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D)</p>						

## \* CONDICIONES PARTICULARES

	<p>Queda adscrita al desarrollo de esta Área de Intervención Urbanística la obtención del 50% suelo correspondiente a la parcela catastral 21 polígono 5, calificada como sistema general de equipamiento comunitario.</p> <p>La Unidad de Ejecución U.E.2, delimitada e identificada en el plano P-4 Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión, corresponde a una única Actuación Integrada A.1.02</p> <p>En la tramitación del plan especial necesario para el desarrollo del ámbito, se solicitará el informe previo previsto en el artículo 25.4 de la ley de aguas sin perjuicio de lo establecido en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.</p> <p>De acuerdo con los informes de UR Agentzia de 4/09/18 y de la C.H.E de 14/09/18, no se precisará estudio de inundabilidad.</p>
--	---

## Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada VI.06 Área Residencial las Coronillas

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.06	
SUPERFICIE	7.253,99 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Colmatación y consolidación del tejido residencial de periferia oeste	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A.3	Punto 3, art 1.3.2.5	14	2.176,20 m <sup>2</sup> c	1.088,10 m <sup>2</sup> c	Igual o inferior al del uso característico o del Ámbito de ordenación	Punto 3, art 1.3.2.5
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Concertación.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Reparcelación y Proyecto de Urbanización						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			No se considera			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			Segundo Cuatrienio Prioridad nº1			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		-				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		obtención del 50% suelo correspondiente a la parcela catastral 21 polígono 5				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		-				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Plano P-4						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.5.3						

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros		
	a.3	Punto 2, art 1.5.2.5	14	art 1.5.2.5	art 1.5.2.5	—	—
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	—	art 1.5.2.9	art 1.5.2.9	—	—
f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	—	art 1.5.2.10	art 1.5.2.10	—	—	
ALINEACIONES Y RASANTES		Plan Especial, Plano P-5 y Programa de Actuación Urbanizadora					
FUERAS DE ORDENACIÓN		—					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		—					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		Plan Especial, Plano P-4 _ Se delimita una Actuación Integrada (A1.03) a desarrollar en una única Unidad de Ejecución UE-3, delimitada en el Plano P-4 "Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión" _ Mientras no se desarrolle la Actuación Integrada, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		P_6 y Proyecto de Urbanización					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica * No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.					
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS PREVISTAS		Vivienda bifamiliar en edificio aislado (tipo B) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común en edificio aislado (tipo C) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D)					
* CONDICIONES PARTICULARES							
—		La Unidad de Ejecución U.E.3, delimitada e identificada en el plano P-4 Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión, corresponde a una única Actuación Integrada A.1.03					
—		Queda adscrita al desarrollo de esta Área de Intervención Urbanística la obtención del 50% suelo correspondiente a la parcela catastral 21 polígono 5, calificada como sistema general de equipamiento comunitario.					

## Artículo 2.1.1.7 Área de Intervención Urbanística VI.07 Área Residencial San Torcuato Sur

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.07	
SUPERFICIE	7.388,14 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Colmatación y consolidación del tejido residencial de periferia noroeste	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A.3	Punto 3, art 1.3.2.5	12	2.216,44 m <sup>2</sup> c	1.108,22 m <sup>2</sup> c	Igual o inferior al del uso característico o del Ámbito de ordenación	Punto 3, art 1.3.2.5
	E.1	Punto 8, art 1.3.2.5	–	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 8, art 1.3.2.5
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	(P-4), Programa de Actuación Urbanizadora, Reparcelación y Proyecto de Urbanización						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			No se considera			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			Primer cuatrienio Prioridad nº 2			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		E.1				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES			Subzona pública de comunicaciones (e.1.2): _ El acceso rodado al ámbito, se resolverá desde la calle situada al sur del ámbito, no realizándose nuevos accesos desde la carretera A-3214 Plano P-4				
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN			Artículo 1.4.5.3				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros		
	a.3	Punto 2, art 1.5.2.5	12	art 1.5.2.5		art 1.5.2.5	–
	e.1.1	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	e.2.1	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	–	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	–
	f.1.3						
	f.1.4						
g.0	Punto 2, art 1.5.2.11	–	art 1.5.2.11		art 1.5.2.11	–	
ALINEACIONES Y RASANTES	Plano P-5 y Programa de Actuación Urbanizadora						
FUERAS DE ORDENACIÓN	–						
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	–						
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Plano P-4 _ Se delimita una Actuación Integrada (AI.04) a desarrollar en una única Unidad de Ejecución UE-4, delimitada en el Plano P-4 "Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión" _ Mientras no se desarrolle la Actuación Integrada, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.						
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	P-6 Y Proyecto de Urbanización						
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica * No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.						
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS PREVISTAS	Vivienda bifamiliar en edificio aislado (tipo B) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común en edificio aislado (tipo C) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D)						
* CONDICIONES PARTICULARES							
–	La Unidad de Ejecución U.E.4, delimitada e identificada en el plano P-4 Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión, corresponde a una única Actuación Integrada A.1.04						

## Artículo 2.1.1.8. Área de Intervención Urbanística VI.09 Área Residencial San Torcuato Norte

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.09	
SUPERFICIE	3.599,64 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Colmatación y consolidación del tejido residencial de Centro	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A.2	Punto 2, art 1.3.2.5	5	1.439,85 m <sup>2</sup> c	719,92 m <sup>2</sup> c	Igual o inferior al del uso característico o del Ámbito de ordenación	Punto 2, art 1.3.2.5
	F.1	Punto 9, art 1.3.2.5	–	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 9, art 1.3.2.5
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Reparcelación y Proyecto de Urbanización						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			12 meses desde la publicación del Texto Refundido del P.G.O.U.			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			Primer cuatrienio Prioritaria nº 1			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		F.1				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Plano P-4						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.5.3						

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros		
A	a.2	Punto 2, art 1.5.2.4	5	art 1.5.2.4		art 1.5.2.4	–
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	–	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	–
	f.1.3	Punto 2, art 1.5.2.10	–	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	–
	g.0	Punto 2, art 1.5.2.11	–	art 1.5.2.11		art 1.5.2.11	–
ALINEACIONES Y RASANTES		Plan Especial, Plano P-5 y Programa de Actuación Urbanizadora					
FUERAS DE ORDENACIÓN		–					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		–					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		<p>A desarrollar por Plan Especial Plano P-4</p> <p>– Se delimita una Actuación Integrada (A1.05), a desarrollar en una única Unidad de Ejecución UE-5 delimitada en el Plano P-4 “Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión”</p> <p>– Mientras no se desarrolle la Actuación Integrada, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.</p>					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		P-6 y Proyecto de Urbanización					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		<p>Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica</p> <p>* No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.</p>					
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS PREVISTAS		Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D)					

## \* CONDICIONES PARTICULARES

	<p>La parcela 720 P-1 contiene el albergue de temporeros quedando este fuera de ordenación.</p> <p>El Plan Especial deberá resolver los problemas de la totalidad del ámbito con especial hincapié en la accesibilidad futura a las parcelas resultantes sin interferir en la accesibilidad actual desde la carretera foral a la calle San Torcuato.</p> <p>La Unidad de Ejecución U.E.5, delimitada e identificada en el plano P-4 Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión, corresponde a una única Actuación Integrada A.1.05</p>
--	--

## Artículo 2.1.1.9. Área de Intervención Urbanística VI.10 Área Residencial Molino

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.10	
SUPERFICIE	2.179,79 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	Plano P-4
OBJETIVOS	Colmatación y consolidación del tejido residencial de Centro	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
CALIFICACIÓN GLOBAL	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
	A.2	Punto 2, art 1.3.2.5	4	871,91 m <sup>2</sup> c	435,95 m <sup>2</sup> c	Igual o inferior al del uso característico o del Ámbito de ordenación	Punto 2, art 1.3.2.5
F.1	Punto 9, art 1.3.2.5	–	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 9, art 1.3.2.5	
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito.						
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Concertación.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Reparcelación y Proyecto de Urbanización						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			12 meses desde la publicación del Texto Refundido del P.G.O.U.			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			Primer cuatrienio Prioritaria nº 1			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		F.1				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo de las Unidades de Ejecución, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		Plano P-5 y LIBRO 3 del PGOU				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES			Plano P-4				
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN			Artículo 1.4.5.3				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros		
A	a.2	Punto 2, art 1.5.2.4	5	art 1.5.2.4		art 1.5.2.4	–
	e.1.2	Punto 2, art 1.5.2.9	–	art 1.5.2.9		art 1.5.2.9	–
	f.1.1	Punto 2, art 1.5.2.10	–	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	–
	f.1.3	Punto 2, art 1.5.2.10	–	art 1.5.2.10		art 1.5.2.10	–
	g.0	Punto 2, art 1.5.2.11	–	art 1.5.2.11		art 1.5.2.11	–
ALINEACIONES Y RASANTES		Plano P-5 y PAU, Proyecto Reparcelación, Proyecto de Urbanización					
FUERAS DE ORDENACIÓN		–					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		–					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		<p>A desarrollar por Plan Especial Plano P-4</p> <p>– Se delimita una Actuación Integrada (A1.06), a desarrollar en una única Unidad de Ejecución UE-6 delimitada en el Plano P-4 “Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión”</p> <p>– Mientras no se desarrolle la Actuación Integrada, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo recogido en el art. 101 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.</p>					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		P-6 y Proyecto de Urbanización					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		<p>Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica</p> <p>* No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.</p>					
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS PREVISTAS		Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D)					
* CONDICIONES PARTICULARES							
La Unidad de Ejecución U.E.6, delimitada e identificada en el plano P-4 Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano Y Urbanizable y Condiciones de Gestión, corresponde a una única Actuación Integrada A.1.06							

## CAPÍTULO 2.1.2. ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN SUELO EN SUELO URBANIZABLE

## Artículo 2.1.2.1. Área de Intervención Urbanística VI.08 Sector Industrial Herrera

DESCRIPCIÓN GENERAL		
DENOMINACIÓN	VI.08	
SUPERFICIE	17.324,97 m <sup>2</sup> s	
DELIMITACIÓN	TOTAL	Plano P-1
	CALIFICACIÓN GLOBAL	Plano P-3
	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	–
OBJETIVOS	Ampliación del suelo para actividades industriales.	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
	TIPO	DEFINICIÓN	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (uso característico)		% USOS COMPATIBLES	CONDICIONES DE USO
				S/R	B/R		
CALIFICACIÓN GLOBAL	B.1	Punto 4, art. 1.3.2.5	–	15.000 m <sup>2</sup> t	10.500 m <sup>2</sup> t	Igual o inferior al del uso característico o del Ámbito de ordenación	Uso característico: industria común  Punto 4, art. 1.3.2.5
	E.1	Punto 8, art. 1.3.2.5	–	Por remisión a la ORDENACIÓN PORMENORIZADA			Punto 8, art. 1.3.2.5
	F.1	Punto 9, art. 1.3.2.5	–				Punto 9, art. 1.3.2.5
	I.1	Punto 13, art. 1.3.2.5	–				Punto 13, art. 1.3.2.5
CONDICIONES PARTICULARES	Se delimitará conforme a lo reflejado en el Plano P-4, una zona de protección de la Olmeda situada a ambos márgenes del Arroyo Herrera, quedando está integrada en el Sistema General de Espacios libres F.1.1 La implantación de la ampliación de la bodega o pabellones auxiliares en el ámbito del sector no podrá suponer una alteración de la estructura urbana ni la imagen del núcleo urbano.						
ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN Y OCUPACIÓN	No se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Ocupación mínima de la edificación: 30% de la superficie del sector (Art. 77.5 LsUPV)						
SISTEMA DE AQTUACION	Concertación.						
RÉGIMEN DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL, PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, REPARCELACION, PROYECTO DE URBANIZACION (Plano P_4)						
PLAZOS	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.			
	PROGRAMACIÓN DEL SUELO			Dentro de los dos cuatrienios de ejecución del PGOU.			
RED DE SISTEMAS GENERALES	DESCRIPCIÓN		F.1.1, E.1, I.1				
	CONDICIONES OBTENCIÓN		–				
	CONDICIONES EJECUCIÓN		–				
DIRECTRICES DE PROTECCIÓN	AMBIENTAL		Plano P-5 y LIBRO 4 del PGOU En el Desarrollo del Plan Parcial, así como en cualquier otro desarrollo o intervención, se tendrán en cuenta las determinaciones derivadas de la Memoria Ambiental del Estudio Ambiental Estratégico.				
	CULTURAL		–				
CARACTERÍSTICAS SISTEMAS LOCALES	Plano P-4						
CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	Artículo 1.4.5.3						

ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
CATEGORIZACIÓN		-					
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	TIPOS	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS MÁXIMO	CONDICIONES DE USO		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	* CONDICIONES PARTICULARES
				% edificabilidad uso compatibles	Resto parámetros		
		La determinación de las subzonas así como sus condiciones de edificación, dominio y uso se determinarán por el preceptivo Plan Parcial bajo los parámetros y condiciones recogidas en el Capítulo 1.5.2. Ordenanzas Generales de Edificación y Uso aplicables en las subzonas del Suelo Urbano y Urbanizable.					
ALINEACIONES Y RASANTES FUERAS DE ORDENACIÓN		Plano P-5 y Plan Parcial					
DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO		-					
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN		_Plano P-4.					
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS		Plano P-6 y Plan Parcial					
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica * No obstante, siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la actual realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su ajuste y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos coeficientes, sustitutorios de aquéllos, en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.					
* CONDICIONES PARTICULARES							
		En la tramitación del plan parcial necesario para el desarrollo del ámbito, se solicitará el informe previo previsto en el artículo 25.4 de la ley de aguas sin perjuicio de lo establecido en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. De acuerdo con los informes de UR Agentzia de 4/09/18 y de la C.H.E de 14/09/18, no se precisará estudio de inundabilidad.					

2. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en el presente Plan General de Ordenación Urbana, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en este último.

b) La aprobación definitiva de las citadas “Ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística” conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

##### **Primera**

1. Con carácter general, este Plan General sustituye y deroga al documento de Normas Subsidiarias vigente aprobado mediante la Orden Foral 876/2006, de 3 de octubre, así como las modificaciones habidas hasta la fecha, sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas.

2. Asimismo, queda derogado el planeamiento de desarrollo u otras figuras redactadas y aprobadas en desarrollo del planeamiento general en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con la nueva ordenación planteada y todo ello, sin perjuicio de las disposiciones transitorias establecidas.

Se exceptúa de la derogación aquellos documentos expresamente indicados en la normativa general o particular de este Plan General.

#### DISPOSICIONES FINALES

##### **Primera**

1. La presente Normativa entrará en vigor tras la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del texto del Plan General de Ordenación Urbana y del articulado del mismo.

**LIBRO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO,  
ARQUITECTÓNICO ARQUEOLÓGICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES****TÍTULO ÚNICO****CAPÍTULO 3.1.1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS****Artículo 3.1.1.1. Formulación del catálogo**

1. Como documento complementario de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbana, y de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, se formula el catálogo que contiene la enumeración de los elementos construidos o naturales existentes en el término municipal que, por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

2. Asimismo, se aporta la normativa de protección exigida en los artículos 53.1.e y 56.1.g de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, de aplicación en cada elemento catalogado.

**Artículo 3.1.1.2. Formulación del plan especial de protección del patrimonio catalogado**

1. El Ayuntamiento podrá formular un plan especial de protección del patrimonio catalogado del término municipal con la finalidad de complementar la normativa de protección contenida en el presente título, definiendo para los diferentes edificios o espacios catalogados medidas particularizadas de protección, y regulando en detalle las posibilidades de operación en ellos.

2. Asimismo, el plan especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y de los espacios catalogados contenidos en el presente título.

**Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados**

1. A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de los elementos catalogados, se establece la siguiente clasificación:

a) Patrimonio de interés histórico-arquitectónico.

i. Bienes de interés general / autonómico.

• Bienes calificados e inventariados.

• Bienes propuestos para declarar como monumentos / conjuntos monumentales.

ii. Bienes de interés local / municipal.

iii. Elementos menores.

b) Patrimonio de interés arqueológico.

i. Zonas arqueológicas.

• Zonas arqueológicas calificadas e inventariadas.

• Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales.

ii. Zonas de presunción arqueológica.

c) Patrimonio de interés naturalístico.

## CAPÍTULO 3.1.2. CATÁLOGO

**Artículo 3.1.2.1. Bienes calificados e inventariados**

1. En esta categoría se incluyen los elementos de interés histórico-arquitectónico calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco.

2. El único bien calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, en el momento de la aprobación del presente instrumento es el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava), obteniendo dicha calificación mediante el Decreto 89/2014, de 3 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava), publicado en el BOPV nº 111, del viernes 13 de junio de 2014.

El Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo se extiende a lo largo del ámbito geográfico denominado Rioja Alavesa —en el marco de la Comunidad Autónoma Vasca— con la cual se identifica. La integran los términos municipales de Baños de Ebro, Elciego, Elvillar, Kripan, Labastida, Laguardia, Lanciego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Oyón\_Oion, Samaniego, Villabuena de Álava y Yécora.

A los efectos del artículo 12 de Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, se consideran bienes de singular relevancia los que como tales aparezcan en los expedientes de los bienes que ya cuentan con protección previa.

Los elementos destacables particularizados en esta declaración para el término municipal de Villabuena son:

i. Chozos, casillas y guardaviñas:

ii. Lagares rupestres:

- Lagar San Andrés 1
- Lagar San Andrés 4
- Lagar San Andrés 6
- Lagar Matapaja 1
- Lagar Matapaja 2
- Lagar Matapaja 3

iii. Aterrazamientos y bancos de cultivo: \_.

iv. Elementos de Patrimonio Inmaterial: \_.

**Artículo 3.1.2.2. Bienes propuestos para declarar como monumentos / conjuntos monumentales**

1. En esta categoría se incluyen los elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del patrimonio cultural realizados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos previstos en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco (monumentos calificados e inventariados).

2. Su relación, en el momento de la aprobación provisional del presente instrumento, es la siguiente:

- 1. Iglesia de San Andrés
- 2. Ermita de Santa María de Villabuena

- 11. Casa Plaza de Gernika 3
- 12. Casa Señorial de los Peciña Samaniego (Casa del Indiano)
- 13. Palacio del Marqués de la Solana
- 15. Casa Herrería 26

#### **Artículo 3.1.2.3. Bienes de interés local / municipal**

1. Este artículo recoge el listado de los bienes de interés histórico-arquitectónico que, sin estar calificados, inventariados ni propuestos para declarar como monumentos / conjuntos monumentales, su protección se considera de interés municipal.

2. Su relación, en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, es la siguiente:

(Se han corregido las direcciones de los elementos del listado facilitado por la dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, adecuando estas al callejero actual de la localidad. Para facilitar la identificación de los elementos, se han mantenido los números de orden del listado original.) Se señalan entre paréntesis los elementos de interés a proteger.

- 3. Ermita de San Torcuato
- 5. Casa Herrería 5 (Sillería, Escudo – Hornacina, Jambeados cornisas retallos en piedra, Balconadas repisas rejas)
- 7. Casa Blasonada, Mayor 2 (Sillería, Escudo – Hornacina, Arcos ingresos importantes)
- 8. Casa Mayor 2 portada callejón (Sillería, ingresos importantes)
- 17. Puente Las Cañas (Sillería, Arco)
- 21. Puente N°1 (Arroyo Herrera) cruce carretera a Baños/Maiueta (Sillería, Arco)
- 25. Casa San Roque 4-6 (Sillería, Jambeados cornisas retallos en piedra, Balconadas repisas rejas)
- 30. Casa Herrería n° 6 travesía a c/ Mayor (Sillería, Arco ingreso importante)
- 32. Casa Herrería 4 (Sillería, Escudo, Arco ingresos importantes)

#### **Artículo 3.1.2.4. Elementos menores**

1. Este artículo recoge otras construcciones y elementos de interés ambiental, etnográfico o histórico que, sin estar reflejados en los artículos anteriores, su protección se considera igualmente de interés.

2. Su relación, en el momento de la aprobación definitiva del presente instrumento, es la siguiente (entre paréntesis aparece el código asignado a cada elemento en el documento denominado "Patrimonio arquitectónico –Elementos menores–", realizado por D. Victorino Palacios Mendoza y disponible en el archivo municipal del Ayuntamiento de Villabuena):

• Abejera	(VIB_1)
• Abrigo	(VIB_5)
• Casilla	(VIB_6)
• Casilla	(VIB_9)
• Casilla	(VIB_10)
• Abrigo	(VIB_12)
• Choza	(VIB_15)
• Choza	(VIB_17)
• Choza	(VIB_19)

• Choza	(VIB_24)
• Casilla	(VIB_27)
• Choza	(VIB_29)
• Choza	(VIB_30)
• Choza	(VIB_31)
• Frontón	(VIB_33)
• Fuente_abbrevadero. Fuente vieja. Lavadero	(VIB_34)
• Juego de Bolos	(VIB_35)
• Molino	(VIB_36)
• Nevera	(VIB_37)
• Puente Paso El Molino	(VIB_38)
• Puente de las Cuevas	(VIB_39)
• Puente de la Iglesia	(VIB_40)
• Puente "Las cañas"	(VIB_42)
• Puente "El Arca"	(VIB_43)
• Regadera	(VIB_44)
• Tejera	(VIB_45)
• Trujal	(VIB_46)
• Lagar de Lagunillas (Nagunillas)	(VIB_47)
• Lagar de Matapaja 1	(VIB_48)
• Lagar de Matapaja 2	(VIB_49)
• Lagar de Matapaja 3	(VIB_50)
• Lagar de San Andrés 1	(VIB_51)
• Lagar de San Andrés 2	(VIB_52)
• Lagar de San Andrés 3	(VIB_53)
• Lagar de San Andrés 4	(VIB_54)
• Lagar de San Andrés 5	(VIB_55)
• Lagar de San Andrés 6	(VIB_56)

3. La información de cada uno de los elementos arriba relacionados queda detallada en el documento denominado "Patrimonio arquitectónico –Elementos menores–", realizado por D. Victorino Palacios Mendoza y disponible en el archivo municipal del Ayuntamiento de Villabuena, como en el archivo digital del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava.

#### **Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas calificadas e inventariadas**

1. El presente artículo contiene el listado de las zonas arqueológicas calificadas e inventariadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco.

2. En el momento de la aprobación inicial de presente instrumento, el municipio de Villabuena cuenta con las siguientes zonas arqueológicas inscritas en el registro de Bienes culturales Calificados o Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco:

- Dólmenes de Tierras Bajas del T. H. de Álava. Decreto 183/2011 (BOPV nº 152 de 11 de agosto de 2011)

- 4. Dolmen de "El Montecillo"

**Artículo 3.1.2.6. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales**

En el momento de la aprobación inicial de presente instrumento, el municipio de Villabuena no cuenta con zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales.

**Artículo 3.1.2.7. Zonas de presunción arqueológica**

1. El presente artículo contiene el listado de las zonas de presunción arqueológica definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco, según Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Villabuena de Alava (Álava) (BOPV nº 129 de 8 de julio de 1997).

2. Su relación, en el momento de la aprobación provisional del presente instrumento, y el correspondiente plano en el que quedan representados gráficamente es la siguiente:

- 1. Iglesia de San Andrés (B) [Plano P\_5]
- 2. Ermita de Santa María (B) [Plano P\_5]
- 3. Palacio del Marqués de la Solana (A) [Plano P\_5]

Clave (A) Área intramuros del edificio

Clave (B) Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo a partir del borde más exterior

**Artículo 3.1.2.8. Áreas del patrimonio de interés naturalístico**

1. Comprenden las áreas de valor natural que conforman las zonas J.1.1, de especial protección por su valor natural, y zonas J.2.1, preservadas por su interés natural.

2. Quedan recogidas dentro del Catálogo del municipio de Villabuena las zonas J.2.1, preservadas por su interés natural que comprenden las masas forestales autóctonas que conformaban la vegetación potencial del municipio, grafiadas en la serie de planos P\_2.a "Calificación global del suelo no urbanizable".

**CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN***Sección 1ª. Definiciones básicas para la aplicación del régimen de protección***Artículo 3.1.3.1. Definición de conceptos**

1. Respeto de la volumetría: implica que no podrá modificarse significativamente el sólido capaz básico que alberga el edificio original (fondos edificadas, alturas de cornisa, soluciones generales de cubierta, etc.).

2. Respeto de la imagen exterior: supone la no modificación de las soluciones constructivas y ornamentales en las fachadas anterior y posterior (incluyendo la planta baja de la primera), las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, los elementos interiores comunes (portal, caja de escaleras y rellanos, patios) y los elementos más significativos de los espacios privados.

3. Respeto de la distribución tipológica básica: implica que no podrá alterarse la lógica básica que define la relación entre los espacios públicos y los privados o colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.).

4. Respeto de la distribución estructural: implica que se respetará en lo posible la estructura resistente original. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de modificación de los patios interiores siempre que repercutan en ostensibles mejoras de iluminación y ventilación de las piezas habitables que a ellos iluminen y que no se comprometan las características tipológicas

básicas o elementos decorativos significativos. Se permite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

#### **Artículo 3.1.3.2 Definición y alcance de intervenciones constructivas**

1. Mantenimiento y conservación: tipo de intervención constructiva específica de los chozos, casillas o guardaviñas incluidos dentro del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava), dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de dichas construcciones, y a la realización de cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar a las mismas de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro.

Las obras comprendidas en una intervención de mantenimiento y conservación no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación.

Las obras comprendidas en una intervención de mantenimiento y conservación podrán consistir entre otras en:

- a) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidos los elementos estructurales (ver punto 6 del presente artículo), pero debiendo mantener su forma.
- b) Obras de impermeabilización de cualquier elemento de la construcción.
- c) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
- d) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

Las obras comprendidas en una intervención de mantenimiento y conservación podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

2. Restauración científica: tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

La restauración científica, respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción, podrá prever la realización de las siguientes obras:

- a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
  - i. La restauración de las fachadas internas o externas.
  - ii. La restauración de los espacios internos.
  - iii. La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.
  - iv. La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.
  - v. La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.
- b) La consolidación (ver punto 6 del presente artículo) con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
  - i. Muros portantes externos e internos.
  - ii. Forjados y bóvedas.

iii. Escaleras.

iv. Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

3. Restauración conservadora: tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación (ver punto 6 del presente artículo), la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

a) Restauración conservadora categoría A: se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

i. La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

- La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

ii. Las indicadas en los puntos b, c y d del punto 2 del presente artículo.

b) Restauración conservadora categoría B: se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que, no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen, sin embargo, una parte interesante del patrimonio edificado. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

i. La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

- La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

ii. La consolidación (ver punto 6 del presente artículo) y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

iii. Las indicadas en los apartados c y d del punto 2 del presente artículo.

c) Restauración conservadora categoría C: actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluibles en la restauración científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original. Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

i. El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

ii. El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

iii. El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

4. Conservación y ornato: tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de

fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico\_sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

5. Consolidación: tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material (ver punto 6 del presente artículo), y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

6. En la sustitución de elementos estructurales deteriorados por otros nuevos se deberá utilizar el material original (habitualmente madera). Solo en casos excepcionales de refuerzos puntuales en condiciones extremas y con requerimientos específicos estudiados concretamente se permitirá cambiar a otro material distinto (hormigón o metal), debiéndose asegurar que la nueva intervención sea reversible, que se respete la estructura original, y que se conserve el concepto del sistema constructivo original (sistema flexible y no rígido) y del sistema de transmisión de cargas (consolidación de la función estructural de los elementos existentes: habitualmente muros de carga\_mampostería y pórticos de madera).

7. Las definiciones descritas en los puntos 2 a 5 del presente artículo se basan en aquéllas establecidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, desarrolladas a su vez por el Servicio de Patrimonio Histórico\_Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava.

#### *Sección 2ª. Régimen de protección*

##### **Artículo 3.1.3.3. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados**

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos. Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar. El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

3. En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su

validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

4. Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos al organismo procedente, sea éste el Gobierno Vasco o la Diputación Foral de Álava, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

5. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar, en todo caso, las condiciones de preservación establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en las resoluciones que se emitan en los contextos mencionados en los apartados anteriores.

6. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 de la misma.

#### **Artículo 3.1.3.4. Régimen de protección del patrimonio de interés histórico\_arquitectónico**

1. El régimen de protección de los bienes de interés histórico-arquitectónico se recoge en el presente artículo, con excepción del Bien calificado e inventariado «Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava)» Decreto 89/2014 (BOPV nº 111, viernes 13 de junio de 2014), que se recoge expresamente en el artículo siguiente.

2. En los bienes propuestos para declarar como monumentos / conjuntos monumentales se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en las categorías de restauración científica y conservadora, así como cualquier otra intervención constructiva de reforma y/o modificación con informe favorable del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava u órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Asimismo, al objeto de dotar de un entorno de protección cautelar a estos elementos, en estos bienes se recomienda respetar un retiro mínimo de quince (15) metros sin construcciones ni instalaciones, ni vallados de nueva construcción adscritos a edificación y que, en cualquier caso, se eviten actuaciones que puedan desvirtuar las características del entorno.

3. En los bienes de interés local / municipal y en los elementos menores se permitirán las obras que respeten la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en las categorías de consolidación, conservación y ornato, restauración conservadora o restauración científica, así como cualquier otra intervención constructiva de reforma y/o modificación con informe favorable del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de

4. En cualquier caso y hasta la formulación del plan especial contemplado en el artículo 3.1.1.2 «Formulación del plan especial de protección del patrimonio catalogado» de la presente normativa, y teniendo en cuenta que los criterios de intervención para cada uno de los elementos catalogados son de tipo genérico, se solicitará informe a los órganos competentes en patrimonio cultural de Diputación Foral de Álava o, en su caso, de Gobierno Vasco, previo a cualquier intervención a desarrollar en aquéllos.

5. Las definiciones de los diferentes conceptos e intervenciones constructivas permitidas para cada bien, así como su alcance, son las descritas en la sección 1ª «Definiciones básicas para la aplicación del régimen de protección» de la presente normativa.

#### **Artículo 3.1.3.5. Régimen de protección del bien calificado e inventariado: Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava) Decreto 89/2014**

1. Bienes de Patrimonio Histórico-Arquitectónico calificados e inventariados.

El régimen de protección de los elementos que cuentan con expediente de protección como Bien Cultural Calificado será el especificado en su correspondiente expediente individualizado.

Para los bienes arquitectónicos inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco se estará a lo indicado en los propios expedientes y a lo señalado en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, principalmente en su artículo 20 y siguientes tal y como los propios expedientes indican.

#### 2. Zonas arqueológicas calificadas e inventariados.

Para las zonas arqueológicas objeto de esta categorización se estará a lo señalado en los artículos 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, además de, en caso de que así fuese, a lo establecido en sus respectivas declaraciones particularizadas.

#### 3. Bienes propuestos para declarar como monumentos / conjuntos monumentales.

No se recoge consideración alguna al respecto.

#### 4. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales.

Se regirán por la protección que les otorga el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, desarrollado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica, además de lo dispuesto en las concretas declaraciones realizadas.

#### 5. Chozos, casillas o guardaviñas.

##### a) Criterio general.

Se permitirán actuaciones de mantenimiento y conservación, en ningún caso de ampliación, nueva obra o reconstrucción.

##### b) Régimen de intervenciones en el ámbito de delimitación.

Cualquier intervención o actividad que vaya a realizarse en las zonas de delimitación de los guardaviñas deberá ser objeto de informe por parte del Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Álava, que, a la vista de la misma, establecerá, en su caso, las medidas correctoras a tomar, en caso de que estas fueran necesarias. Quedan excluidas de dicho informe las actividades que tradicionalmente se hayan realizado en la zona que no supongan alteración directa de la arquitectura del elemento. En los casos en que la intervención a realizar suponga alteración directa de la arquitectura de los guardaviñas, será imprescindible el informe positivo del Servicio mencionado a fin de evitar los daños e intervenciones que atenten contra el carácter tradicional de estas edificaciones.

#### 6. Lagares rupestres.

Cualquier intervención o actividad que vaya a realizarse en las afloraciones rocosas donde se asientan los lagares rupestres objeto de esta delimitación deberá tener informe favorable del Servicio de Arqueología de la Diputación Foral de Álava, que, a la vista de la misma, establecerá las medidas correctoras a tomar, en caso de que éstas fueran necesarias. Quedan excluidas de dicho informe las actividades que tradicionalmente se hayan realizado en la zona que no supongan alteración directa de la afloración rocosa, en cuyo caso sí deberán solicitar el informe mencionado.

Cualquier actividad o intervención en las afloraciones rocosas quedará supeditada a un informe preceptivo del Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico de la Diputación Foral de Álava. Queda prohibida toda actuación que afecte a la naturaleza de los lagares, incluidas las que afecten al sistema del afloramiento en el que se asientan. Solo se permitirán en los afloramientos base de los lagares las actividades de difusión y las encaminadas a la conservación de los restos.

Se deberá estudiar en cada caso la fórmula más adecuada para proteger estas estructuras rupestres de las constantes e inevitables inclemencias de la climatología propia de la comarca, evitando siempre instalaciones que, por su excesiva monumentalidad o uso de materiales inapropiados, rompan con el correcto discurso que mantienen hoy con el paisaje.

#### 7. Aterrazamientos y bancos de cultivo.

Los sistemas de cultivo, bancadas, muros, plataformas y aterrazamientos que se han ido formando con el uso agropecuario histórico, son parte integrante de este paisaje. Se debe realizar un plan estratégico que, garantizando el mantenimiento de la actividad vitivinícola y agraria de la zona, permita la revalorización y establezca estrategias para el mantenimiento y gestión de dichas parcelas, evitando en la medida de lo posible su eliminación y facilitando la explotación agraria que las ha conformado.

La elaboración de este documento podrá ser promovida por la Diputación Foral de Álava y/o el Gobierno Vasco, asegurándose la participación de ambas instituciones en colaboración con la Cuadrilla de Laguardia Rioja Alavesa. En todo caso, y ya que las determinaciones establecidas en tal Plan Estratégico pueden afectar a las prescripciones previstas en este régimen de protección, previo a su ejecución, éste deberá ser informado favorablemente por el Departamento competente en materia de Cultura del Gobierno Vasco.

#### 8. Elementos de Patrimonio Inmaterial.

En el mismo sentido, las muestras de patrimonio inmaterial incluidas como muestras representativas de la cultura inmaterial de la Rioja Alavesa y recogidas en esta declaración, deberán ser objeto de medidas de fomento por parte de las administraciones públicas implicadas, Gobierno Vasco, Diputación Foral de Álava, Cuadrilla de Laguardia Rioja Alavesa y Ayuntamientos implicados. Estos promoverán su documentación, análisis y estudio, así como apoyarán las iniciativas que desde otros ámbitos puedan realizarse a fin de garantizar su transmisión al futuro.

#### **Artículo 3.1.3.6. Régimen de protección del patrimonio de interés arqueológico**

1. Las actuaciones en zonas arqueológicas calificadas o inventariadas se ajustarán al régimen de protección señalado en el acto de declaración realizado por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural vasco. En todo caso, a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a zonas arqueológicas calificadas o inventariadas, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

No obstante lo anterior, en los edificios de protección municipal y en los no catalogados situados en zonas arqueológicas declaradas monumentos / conjuntos monumentales se aplicará la normativa establecida en la ficha particular de su ámbito de ordenación pormenorizada y/o en las ordenanzas de su subzona, una vez obtenida la autorización indicada en el punto anterior.

2. A la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales, deberá presentarse el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral de Álava para su aprobación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

No obstante lo anterior, en los edificios de protección municipal y en los no catalogados situados en zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos / conjuntos monumentales se aplicará la normativa establecida en la ficha particular de su ámbito de ordenación pormenorizada y/o en las ordenanzas de su subzona, una vez obtenida la autorización indicada en el punto anterior.

3. En las zonas de presunción arqueológica será de aplicación el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, desarrollado en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en las zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es o no necesario el proyecto arqueológico.

Una vez finalizado el proceso previsto en la citada ley, y en el supuesto de que la zona de presunción no sea declarada zona arqueológica, será de aplicación la normativa urbanística establecida en el presente Plan General de Ordenación Urbana que, en función de su situación, corresponda, con las cautelas que haya podido imponer el órgano competente.

#### **Artículo 3.1.3.7. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico**

1. En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el apartado 1 del artículo 1.6.1.5. "Ordenanza general de uso de las zonas rurales J.2, preservadas" correspondiente a las zonas J.2.1 Preservadas por su Interés Natural.

2. Asimismo, estas zonas serán consideradas como «Áreas Ambientalmente Sensibles» a los efectos de aplicación de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de General de Protección de Medio Ambiente.

#### **Artículo 3.1.3.8. Modificación del catálogo y del régimen de protección**

1. El catálogo será modificado automáticamente sin que tenga el carácter de modificación de planeamiento general cuando el órgano competente correspondiente califique o inventaríe algún bien arquitectónico o arqueológico o declare algún espacio de interés naturalístico. Igualmente ocurrirá cuando el órgano mencionado modifique la catalogación y el régimen aplicable a los bienes y espacios ya calificados, inventariados o declarados. El régimen de protección será el que se establezca en el acto de la declaración.

2. La modificación de los bienes de interés local / municipal y de los elementos menores requerirá la modificación del presente instrumento. No obstante, si se formula y aprueba el plan especial indicado en el artículo 3.1.1.2. "Formulación del plan especial de protección del patrimonio catalogado", la alteración del catálogo y del régimen de protección se llevará a cabo mediante la modificación de dicho plan.

**LIBRO 4. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL****TÍTULO ÚNICO****CAPÍTULO 1.4.1. OBJETO****Artículo 1.4.1.1. Objeto**

1. El objetivo del programa es garantizar la preservación de la calidad ambiental que pueda verse afectada por la propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Villabuena.

Así pues contiene la asunción por parte del promotor de un conjunto de actuaciones en orden a:

a) Garantizar el cumplimiento de los objetivos y determinaciones de la revisión de las Normas Subsidiarias.

b) Garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras y realizar el seguimiento de su eficacia, con el fin de poder tomar las medidas necesarias si los resultados se alejan de las previsiones.

2. El programa debe ser el instrumento de control que verifique la magnitud tanto de los impactos negativos y/o positivos previstos como de las posibles incidencias no previstas que puedan surgir durante la fase de desarrollo del planeamiento y la fase de proyección y construcción.

Asimismo, se detectarán desviaciones en los efectos supuestos y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas. En caso necesario, se propondrán y articularán nuevas medidas o se modificarán las ya contempladas. De esta forma se cumplirán los objetivos señalados, y consecuentemente se minimizarán las alteraciones sobre el medio.

La verificación de la aplicación de las medidas correctoras se realiza a través del seguimiento para cada factor ambiental definido de los indicadores ambientales descritos a continuación.

**CAPÍTULO 1.4.2. INDICADORES ESTRUCTURALES****Artículo 1.4.2.1. Indicadores estructurales y programación**

1. Se trata de indicadores cuyo análisis detallado permite conocer la evolución del planeamiento municipal.

2. Los indicadores estructurales para el suelo no urbanizable son:

SUELO NO URBANIZABLE		
INDICADOR	UNIDADES/VALOR COMPARATIVO	PROGRAMACIÓN
Superficie suelo no urbanizable / superficie total del municipio	%	Anual
Superficie de zonas de especial protección (J.1) del suelo no urbanizable / superficie del municipio	%	
Superficie de zonas preservadas (J.2) del suelo no urbanizable / superficie del municipio	%	
Superficie de zonas J.1.1 y J.1.2 del suelo no urbanizable / superficie del municipio		
Superficie de zonas J.1.5 del suelo no urbanizable / superficie del municipio		
Manchas de estrato arbóreo y arbustivo presentes en las zonas J.1.5 y J.2.5	Comparación en Ortofoto y Mapa Temático de Vegetación incluida en la EAE	
Manchas de vegetación autóctona presentes en los suelos no urbanizables	Comparación en Ortofoto y Mapa Temático de Vegetación incluida en la EAE	
Evolución de los suelos no urbanizables de especial protección de mejora ambiental A (J13) y de mejora ambiental B (J23)	Comparación en Ortofoto, Mapa Temático de Vegetación y de Hábitats de Interés Comunitario incluido en la EAE	

## 3. Los indicadores estructurales para el suelo urbano son:

SUELO URBANO		
INDICADOR	UNIDADES/VALOR COMPARATIVO	PROGRAMACIÓN
Superficie suelo urbano / superficie total del municipio	%	Anual
Superficie suelo urbano no consolidado por la urbanización / superficie total del municipio	%	
Superficie de zonas verdes (sistema general o local de espacios libres) / habitantes	m <sup>2</sup> /Nº habitantes	
Superficie de zonas verdes (sistema general o local de espacios libres) / superficie suelo urbano	m <sup>2</sup> /Ha	
Número de viviendas / superficie de suelo urbano por ámbito de ordenación pormenorizada	Viviendas/Ha	
Número de licencias de vivienda nueva	Nº	
Número de licencias de obra mayor de rehabilitación de viviendas	Nº	
Consumo de agua de la red de suministro	m <sup>3</sup> /año	Cuatrimestral
Producción de aguas residuales	m <sup>3</sup> /año	Cuatrimestral
Generación de residuos y de Reciclaje y recogida selectiva: vidrio, papel y cartón, envases	Kg./habitante año Tn./año	Cuatrimestral
Consumo eléctrico del municipio	Kwh/habitante	Cuatrimestral

## 4. Los indicadores estructurales para el suelo urbano no consolidado son:

SUELO URBANIZABLE		
INDICADOR	UNIDADES/VALOR COMPARATIVO	PROGRAMACIÓN
Superficie suelo urbanizable / superficie total del municipio	%	Anual
Superficie suelo urbanizable residencial / superficie suelo urbanizable	%	
Superficie suelo urbanizable industrial / superficie suelo urbanizable	%	

**Artículo 1.4.2.2. Responsable**

1. El responsable de su cumplimiento será el Ayuntamiento de Villabuena.

2. Procederá al análisis de la información recogida, elaborando un informe anual con todas las incidencias y anomalías detectadas. Para asegurar la independencia en la puesta en práctica de determinados controles, se aconseja que el encargado de su supervisión por el Ayuntamiento cuente con el apoyo de una Asesoría Ambiental independiente.

**CAPÍTULO 1.4.3. INDICADORES DE PROYECCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS****Artículo 1.4.3.1. Indicadores de Proyección y Ejecución de Obras, y programación**

1. Se trata de indicadores cuyo análisis detallado debe posponerse a fases posteriores del proceso de planificación; más concretamente, a las fases de proyección y ejecución de las obras procedentes de las actuaciones planificadas.

2. Los indicadores para el seguimiento del estado del suelo y la capacidad agrícola son:

SUELO Y CAPACIDAD AGROLÓGICA		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Alteración de terrenos ajenos a la obra	Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento previsto en el Plan de Obra. Verificar el cumplimiento de la limitación de la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas previstas en el Plan de Obra.	Permanente durante la obra
Presencia de residuos	Verificación del cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos y del Plan de Obra: - Comprobación de la delimitación de zona destinada a la gestión de residuos. - Separación selectiva de residuos no peligrosos. - Almacenamiento de los residuos peligrosos en depósitos estancos etiquetados con los códigos LER del residuo, en áreas delimitadas, ventiladas y a cubierto.	Permanente durante la obra

SUELO Y CAPACIDAD AGROLÓGICA		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Presencia de vertidos	Verificación del cumplimiento del Plan de Obra: - Comprobación de la delimitación de zona destinada a la manipulación de vertidos. - Manipulación de vertidos de productos en las instalaciones destinadas a este fin. - No verter al saneamiento municipal o al medio, aguas contaminadas con restos de aceites, hidrocarburos, grasas...	Permanente durante la obra
Acopios y tierra vegetal	Verificación del cumplimiento del Plan de Obra: - Comprobación de la delimitación de zona destinada a los acopios. - Comprobación del programa de manejo de suelos. Verificación del balance de tierras.	Permanente durante la obra
	Comprobación reutilización del sobrante de tierra vegetal.	Final de obra

### 3. Los indicadores para el seguimiento del estado de la hidrología e hidrogeología son:

HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Drenaje de aguas superficiales	Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento y su red de drenaje previsto en el Plan de Obra.	Permanente durante la obra
Presencia de residuos	Verificación del cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos y del Plan de Obra: - Comprobación de la delimitación de zona destinada a la gestión de residuos. - Separación selectiva de residuos no peligrosos. - Almacenamiento de los residuos peligrosos en depósitos estancos etiquetados con los códigos LER del residuo, en áreas delimitadas, ventiladas y a cubierto.	Permanente durante la obra
Presencia de vertidos	Verificación del cumplimiento del Plan de Obra: - Comprobación de la delimitación de zona destinada a la manipulación de vertidos. - Manipulación de vertidos de productos en las instalaciones destinadas a este fin. - No verter al saneamiento municipal o al medio, aguas contaminadas con restos de aceites, hidrocarburos, grasas...	Permanente durante la obra
Restauración Ambiental	Comprobación de la ejecución del Plan de Restauración Ambiental. Inspección visual de la ausencia de residuos de la obra o signos de vertidos por la misma.	Final de obra

### 4. Los indicadores para el seguimiento del estado de la vegetación son:

VEGETACIÓN		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Afección a vegetación	Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento previsto en el Plan de Obra. Control específico de aquellas especies que se hayan marcado por su interés o bien para su conservación dentro del ámbito de actuación. Inspección visual de la presencia de partículas de polvo o similar en las hojas de la vegetación aledaña.	Permanente durante la obra
Restauración Ambiental	Comprobación de que el Plan de Restauración Ambiental carece de especies exóticas.	Inicio de obra
	Comprobación de la ejecución del Plan de Restauración Ambiental.	Final de obra

### 5. Los indicadores para el seguimiento del estado de la fauna y hábitats son:

FAUNA / HÁBITATS		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Afección a la fauna	Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento previsto en el Plan de Obra. Verificar el cumplimiento de la limitación de la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas previstas en el Plan de Obra.	Permanente durante la obra
Plan de gestión	Comprobación del cumplimiento de los Planes de Gestión.	Inicio de obra

## 6. Los indicadores para el seguimiento del estado del paisaje son:

PAISAJE		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Alteración del entorno de la obra	Verificar la ejecución y mantenimiento del jalonamiento previsto en el Plan de Obra para minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares.	Permanente durante la obra
Restauración Ambiental	Comprobación de que el Plan de Restauración Ambiental y el propio Proyecto recoge las medidas previstas el planeamiento superior y en las ordenanzas municipales.	Inicio de obra
	Comprobación de la ejecución del Plan de Restauración Ambiental.	Final de obra

## 7. Los indicadores para el seguimiento del estado de la atmósfera son:

ATMÓSFERA		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Inspección Técnica de Vehículos	Controlar el estado y el mantenimiento de la maquinaria y vehículos de obra (R. D. 2042/1994, de 14 de octubre, por el que se regula la ITV y posteriores modificaciones).	Inicio de obra
Presencia de polvo	Verificar el cumplimiento de las medidas para mantener el aire libre de polvo: - Cubrición de camiones con toldos. - Limpieza periódica mediante barredoras para obra pública. - Comprobación de la zona destinada a los acopios. - Limpieza manual de camiones a la salida de la obra.	Permanente durante la obra
	Posibles riegos dependiendo de las características de la actividad.	Puntualmente (según climatología)

## 8. Los indicadores para el seguimiento del estado del ruido son:

RUIDO		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Inspección Técnica de Vehículos	Controlar el estado y el mantenimiento de la maquinaria y vehículos de obra (R. D. 2042/1994, de 14 de octubre, por el que se regula la ITV y posteriores modificaciones).	Inicio de obra
Valores de emisión	Verificar del cumplimiento del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.	Inicio de obra
Horario laboral	Verificar el cumplimiento del Plan de Obra respecto a los horarios de trabajo.	Permanente durante la obra
Tránsito de maquinaria	Verificar del cumplimiento del Plan de Obra respecto a la localización del tránsito de vehículos y a su velocidad.	Permanente durante la obra

## 9. Los indicadores para el seguimiento del bienestar social y medio socioeconómico son:

BIENESTAR SOCIAL / MEDIO SOCIOECONÓMICO		
INDICADOR	PROTOCOLO	PROGRAMACIÓN
Estudio de Seguridad y Salud o del Estudio Básico de Seguridad y Salud en las obras	Verificar el cumplimiento del R. D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.	Inicio de obra y permanente durante la obra
Denuncias o quejas por molestias	Análisis de la queja, revisión de los indicadores referidos en los demás factores y valoración de la medida correctora a tomar: - Indicadores respecto a ruido. - Indicadores respecto a tráfico. - Indicadores respecto a presencia de polvo.	Puntual
Afección a servicios	Verificar las previsiones del Proyecto de Ejecución y Plan de Obra.	Puntual

**Artículo 1.4.3.2. Responsable**

1. En cada fase de proyección y ejecución de una obra en el municipio, se procederá al control y análisis de la información recogida para cada uno de los indicadores descritos, elaborando un listado con todas las anomalías detectadas.

2. Para ello durante la fase de proyección y de obras, se asignará un responsable medioambiental que se encargará de vigilar y registrar las incidencias surgidas durante el desarrollo de las mismas. Así pues atenderá a que, por un lado, se incorpore al proyecto de todas las medidas señaladas, y, por otro, que la ejecución de las obras sea acorde a las medidas señaladas.

Este responsable deberá llevar un libro de registro en el que se anotará, para cada hito, las inspecciones realizadas y el estado en el que se encuentran los distintos aspectos sometidos a vigilancia así como las medidas extraordinarias adoptadas, en su caso, redactando el correspondiente informe al respecto que dará lugar a un Diario de Seguimiento Ambiental.

3. Para asegurar la independencia en la puesta en práctica de los controles, se dispondrá de un supervisor medioambiental independiente del proyectista, constructor y/o promotor, que podrá ser del propio Ayuntamiento o Asesoría Ambiental externa