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 178/2019, de 9 de julio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 60/2018, de 16 de febrero, de aprobación definitiva parcial del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia

I. ANTECEDENTES

Primero. Mediante Orden Foral 84/2012, de 28 de febrero, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, se procedió a la denegación parcial, suspensión parcial y aprobación definitiva parcial del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia.

Segundo. Mediante Orden Foral 350/2012, de 11 de julio, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, se estimó el requerimiento formulado por el Ministerio de Fomento, ordenando al Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia la incorporación al documento de texto refundido de las determinaciones necesarias para hacer efectivo dicho requerimiento.

Tercero. Mediante Orden Foral 379/2012, de 27 de julio, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, se estimó parcialmente el requerimiento formulado por la Junta Administrativa de Durana, en el sentido de que los terrenos y los edificios existentes en la parcela 101, polígono 3 de Durana, figuren en los correspondientes planos de calificación del suelo no urbanizable como área inundable en periodo de retorno inferior a 10 años, incorporando a la normativa los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua.

Cuarto. Mediante Orden Foral 462/2013, de 23 de septiembre, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, se dieron por cumplidas las condiciones no sustanciales establecidas en la Orden Foral 84/2012, de 29 de febrero, ordenándose la publicación de la normativa parcialmente aprobada en el BOTHA, hecho que tuvo lugar en el número 137, de 29 de noviembre de 2013.

Quinto. Por Orden Foral 60/2018, de 16 de febrero, se aprobó con condiciones el texto refundido parcial en lo referente a la parte suspendida por la Orden Foral 84/2012, de 28 de febrero.

La citada Orden Foral señalaba en el Dispongo Segundo que: "dado que el expediente ha sido tramitado por partes, éstas se integrarán en un solo documento refundido actualizado, conteniendo las propuestas tramitadas, ordenadas y definitivamente aprobadas por las Ordenes Forales correspondientes y se elevará a la Diputación Foral de Álava para proceder a su publicación y diligenciación."

Sexto. Con fecha de entrada en el Registro General de la Diputación Foral de Álava del día 8 de abril de 2019, el Ayuntamiento de Arratzua-Ubarrundia remitió el texto refundido del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia.

II. FUNDAMENTOS

Analizada la documentación presentada, se comprueba que el nuevo texto refundido ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral 60/2018, de 16 de febrero.

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 60/2018, de 16 de febrero, de aprobación definitiva parcial del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Arratzua-Ubarrundia.

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 publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco."

Vitoria-Gasteiz, 9 de julio de 2019

Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ARRATZUA- UBARRUNDIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

• TEXTO REFUNDIDO •

DOCUMENTO B. NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

B.1. NORMAS GENERALES (LIBRO 1)

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. Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava
Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las normas urbanísticas
Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.1.1.5. Interpretación de la documentación que integra el Plan General

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 pormenorizada
Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana
Artículo 1.2.1.5. Revisión del 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 y uso servidor. Uso asimilado
Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido
Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global
Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en el municipio

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.2.4. Definición de los tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava existentes en el municipio
Artículo 1.3.2.5. 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. Contenido
Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada
Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en el municipio
Artículo 1.3.3.4. 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 ponderada 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 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 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 suelo urbano consolidado por la urbanización (o en los ámbitos de las actuaciones aisladas)
Artículo 1.4.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano consolidado por la urbanización pero no consolidado por el incremento de la edificabilidad ponderada (o en los ámbitos de las actuaciones de dotación)
Artículo 1.4.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable (o en los ámbitos de las actuaciones integradas)
Artículo 1.4.4.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

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 DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

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 mínima y máxima edificables
Artículo 1.5.1.7. Parcelas mínima y máxima 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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 o número de plantas
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. Salientes y entrantes en las fachadas
Artículo 1.5.1.25. Saliente máximo de cornisas y aleros
Artículo 1.5.1.26. Construcciones por encima de la altura
Artículo 1.5.1.27. Patios
Artículo 1.5.1.28. Salvaguarda de la estética urbana
Artículo 1.5.1.29. Vallados
Artículo 1.5.1.30. Protección del arbolado
Artículo 1.5.1.31. 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 residenciales

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a implantación de los usos
Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales
Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, de edificación abierta
Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, de edificación de bajo desarrollo abierta
Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación de bajo desarrollo unifamiliar adosada
Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy bajo desarrollo unifamiliar aislada
Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.2, de edificación de muy bajo desarrollo bifamiliar

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas privadas industriales

Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales comunes referentes a la edificación y a los usos

Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas privadas de uso terciario y de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes comunes a los usos

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes comunes a los usos

Sección 7ª. Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios

Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 8ª. Condiciones generales de las subzonas de dominio público hidráulico superficial

Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales comunes referentes a la edificación
Artículo 1.5.2.21. Condiciones generales comunes referentes a los usos

Sección 9ª. Condiciones generales adicionales comunes a todas las subzonas

Artículo 1.5.2.22. Afecciones acústicas aeronáuticas
Artículo 1.5.2.23. Área de protección de servidumbres aeronáuticas
Artículo 1.5.2.24. Área de protección de líneas de alta tensión
Artículo 1.5.2.25. Área de protección de gasoductos
Artículo 1.5.2.26. Área de protección de acueductos subterráneos o aéreos
Artículo 1.5.2.27. Área de protección de comunicaciones viarias
Artículo 1.5.2.28. Área de protección de cauces fluviales
Artículo 1.5.2.29. Áreas inundables

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.6.1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J.1, DE ESPECIAL PROTECCIÓN, Y J.2, PRESERVADAS

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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. Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1. de especial protección, y J.2. preservadas
Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos y en las áreas de protección de las infraestructuras generales
Artículo 1.6.1.4. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico
Artículo 1.6.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras
Artículo 1.6.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo
Artículo 1.6.1.7. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos
Artículo 1.6.1.8. Otras condiciones aplicables a los usos constructivos

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

B.2. NORMAS PARTICULARES (LIBRO 2)

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1.1. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AR.01
Artículo 2.1.1.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AZ.01
Artículo 2.1.1.3. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.01
Artículo 2.1.1.4. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.02
Artículo 2.1.1.5. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.01
Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.02
Artículo 2.1.1.7. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.03
Artículo 2.1.1.8. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.04
Artículo 2.1.1.9. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.05
Artículo 2.1.1.10. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.06
Artículo 2.1.1.11. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.07
Artículo 2.1.1.12. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.08
Artículo 2.1.1.13. Ámbito de ordenación pormenorizada LA.01
Artículo 2.1.1.14. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.01
Artículo 2.1.1.15. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.01
Artículo 2.1.1.16. Ámbito de ordenación pormenorizada NA.01
Artículo 2.1.1.17. Ámbito de ordenación pormenorizada NA.02
Artículo 2.1.1.18. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.01
Artículo 2.1.1.19. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.02
Artículo 2.1.1.20. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.03
Artículo 2.1.1.21. Ámbito de ordenación pormenorizada ZI.01
Artículo 2.1.1.22. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.01
Artículo 2.1.1.23. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.02
Artículo 2.1.1.24. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.03
Artículo 2.1.1.25. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.04

CAPÍTULO 2.1.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.1.2.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AR.02

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.2.2. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.09
Artículo 2.1.2.3. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.02
Artículo 2.1.2.4. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.02
Artículo 2.1.2.5. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.04
Artículo 2.1.2.6. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.05

CAPÍTULO 2.1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.1.3.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.01
Artículo 2.1.3.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.02
Artículo 2.1.3.3. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.03

TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.2.1. ÚNICO

Artículo 2.2.1.1. Ámbitos de intervención estructural de nueva creación
Artículo 2.2.1.2. Ámbitos de intervención estructural existentes

B.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES (LIBRO 3)

TITULO 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 de interés histórico y arquitectónico calificados
Artículo 3.1.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados
Artículo 3.1.2.3. Bienes de interés histórico y arquitectónico de protección municipal
Artículo 3.1.2.4. Tabla-resumen de los bienes inmuebles de interés histórico y arquitectónico presentes en el catálogo
Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas
Artículo 3.1.2.6. Zonas de presunción arqueológica
Artículo 3.1.2.7. Áreas del patrimonio de interés naturalístico

CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 3.1.3.1. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados
Artículo 3.1.3.2. Régimen de protección del patrimonio de interés histórico-arquitectónico
Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección del patrimonio de interés arqueológico
Artículo 3.1.3.4. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico
Artículo 3.1.3.5. Modificación del catálogo y del régimen de protección

ANEJO I. FICHAS DEL CATÁLOGO

8

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

B.1. NORMAS GENERALES (LIBRO 1)

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.1.1. ÚNICO

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

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

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

Artículo 1.1.1.2. Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava

El Plan General de Ordenación Urbana ha sido realizado con base al Sistema de Normalización del planeamiento urbanístico de Álava, el cual, por estar ideado para que sirva de soporte de cualquier instrumento de planeamiento a elaborar en el Territorio Histórico de Álava, puede contener determinaciones que no existan en el municipio. Tanto en el articulado como en la documentación gráfica se especificará con precisión tal circunstancia.

Artículo 1.1.1.3. 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 1.1.1.4. Documentación constitutiva del Plan General de Ordenación Urbana

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

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normativa urbanística.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Documento C. Planos.
- Documento D. Estudio de viabilidad económico-financiera y memoria de sostenibilidad económica.
- Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental/Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2. La normativa urbanística se compone de los documentos "B.1. Normas generales (Libro 1)", "B.2. Normas particulares (Libro 2)" y "B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

3. Los planos de ordenación urbanística del territorio se componen de:

- P-1. Calificación del término municipal.
- P-1.1. Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales.
- P-2. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación.
- P-3. Zonificación global en suelo urbano y urbanizable.
- P-4. Zonificación pormenorizada.
- P-5. Condiciones de la edificación.
- P-5.1. Condiciones de la edificación. Retiros respecto a cauces fluviales.
- P-6. Regímenes de desarrollo y de ejecución.
- P-7. Alineaciones y rasantes.
- P-8. Infraestructuras de la red de servicios.

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, tal y como queda recogido en el Documento C. Planos.

Para la elaboración de los planos P-1, P-1.1 y P-2 se ha utilizado como base la cartografía de la Diputación Foral de Álava a escalas 1/10.000 y 1/5.000 y para el resto la cartografía a escala 1/500, salvo en la serie de planos P-7, en donde se ha incluido el plano catastral proporcionado por el servicio de catastro de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 1.1.1.5. Interpretación de la documentación que integra el Plan General

1. Este 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 sobre el tema y, una vez consideradas las diversas 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, 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:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 Plan General de Ordenación Urbana, efectuada en soporte digital, tendrá primacía sobre cualquier otra que se realice sobre la edición gráfica en soporte papel de su contenido.

Al margen de lo anterior, 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”, 1.3.2.5. “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y 1.3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” de estas normas generales.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 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 pormenorizada

1. El ámbito de ordenación pormenorizada (o, indistintamente, AOP) 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 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.

Cada ámbito de ordenación pormenorizada puede estar formado por una o varias zonas privadas y/o públicas.

El Plan General de Ordenación Urbana define las siguientes AOP en los suelos urbanos y urbanizables.

ARROIABE

AR.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
AR.02 - Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Este.

ARZUBIAGA

AZ.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.

BETOLAZA

BE.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
BE.02 - Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural. Centro.

DURANA

DU.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural. Barrio de La Estación.
DU.02 - Zona industrial común. Barrio de La Estación (antiguo MOA-3).
DU.03 - Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Barrio de La Estación.
DU.04 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
DU.05 - Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Este (antiguo UAU-1).
DU.06 - Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Ikastolabidea sur (antiguo MOA-2).

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DU.07 - Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Sur (antiguo SAU-1).
DU.08 - Zona industrial común. Eskalmendi (antiguo MOA-4).
DU.09 - Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Sureste.

LANDA

LA.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.

LUKO

LU.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
LU.02 - Zona industrial de parque tecnológico. Lladie. Legutio.

MENDIBIL

ME.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
ME.02 - Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Este. Zona Uritxiti.

NANCLARES DE GAMBOA

NA.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
NA.02 - Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural. Centro.

ULLIBARRI-GAMBOA

UL.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
UL.02 - Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Noreste (barrio Txoisa).
UL.03 - Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural. Santiagolarra.
UL.04 - Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Suroeste (barrio Zelandia).

ZIRIANO

ZI.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.

ZURBANO

ZU.01 - Asentamiento antiguo de carácter rural.
ZU.02 - Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Norte (antiguo SAU-1).
ZU.03 - Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Centro (antiguo UAU-1).
ZU.04 - Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo. Centro (antiguo SAU-2).
ZU.05 - Zona residencial de edificación de bajo desarrollo. Este.

El Plan General de Ordenación Urbana define las siguientes AOP en suelo no urbanizable.

AU.01 - Club náutico “Álava”.
AU.02 - Club náutico “Vitoria”.
AU.03 - Isla de Zuaza-Zuhatza.

2. 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El Plan General de Ordenación Urbana define los siguientes ámbitos de intervención estructural, todos correspondientes al sistema general de comunicaciones:

AIE.01 - Infraestructuras ferroviarias: Tren de Alta Velocidad (TAV).
AIE.02 - Infraestructuras peatonales y/o de bicicletas: vía verde del ferrocarril vasco-navarro.
AIE.03 - Infraestructuras viarias: enlace de la carretera foral A-627 Urbina-Bergara con el polígono industrial de Lladie.
AIE.04 - Infraestructuras viarias: Autopista AP-1 Vitoria-Gasteiz/Eibar.

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

1. Las determinaciones de ordenación urbanística estructural tienen rango de planeamiento general. Con las salvedades y tolerancias indicadas en el artículo 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" de estas normas generales, sus modificaciones supondrán la del Plan General de Ordenación Urbana, debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística.

En concreto, tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) De la documentación gráfica:

a.1. La zonificación y calificación global contenidas en los planos P-1, P-1.1 y P-3.

a.2. La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable) contenida en el plano P-2.

Asimismo, tiene rango de ordenación estructural la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) con sistemas generales adscritos o incluidos en ellos.

a.3. La delimitación de los ámbitos de ordenación pormenorizada contenida en el plano P-2, excepción hecha de la modificación de tales ámbitos del suelo urbano para redactar planes especiales cuando vayan dirigidos a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística ni la ponderada.

a.4. El señalamiento de los bienes inmuebles de interés cultural calificados e inventariados, contenidos en el plano P-5.

a.5. La delimitación de los ámbitos de ejecución, mencionados en el subpunto a.2, incorporada al plano P-6.

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

b) De la documentación escrita:

b.1. El presente documento "B.1. Normas generales (Libro 1)", con las excepciones contenidas en el mismo.

b.2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)".

2. Tendrán el rango propio del planeamiento general, y, por lo tanto, su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación del Plan General de Ordenación Urbana, las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, en el documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)".

Con las excepciones y salvedades indicadas en el artículo 1.3.3.4. "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada" de estas normas generales, el resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado, y su formulación y modificación se realizará, según cada clase de suelo, por medio del Plan General de Ordenación Urbana, un plan especial o un plan parcial.

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana

1. Con las salvedades indicadas en los artículos 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" y 1.3.3.4. "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada", se entiende por modificación del 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 Plan General de Ordenación Urbana

1. Se entiende por revisión, total o parcial, del 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, sin perjuicio del resto de los motivos legalmente establecidos en la Ley 2/2006.

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

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 una 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

2. 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 y uso servidor. Uso asimilado

1. Frecuentemente, el desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí. En estos casos, se denomina *uso principal* al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.

2. A su vez, se denomina *uso auxiliar* a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles o, al menos, convenientes para el correcto funcionamiento del principal. Un determinado uso puede actuar, según los casos y la localización, unas veces como uso auxiliar u otras como uso principal.

3. Dentro del concepto de uso, sea principal o auxiliar, se incluyen todas las actividades de servicio que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos. Son *usos servidores* las denominadas 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

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 (en las secciones siguientes, los usos se desagregan en los subniveles pertinentes):

- 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 derivada 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 tienen la consideración de usos privados o lucrativos, y formarán parte de la edificabilidad ponderada cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. También tienen 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. La **vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A)** es aquélla 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 aquélla 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 aquélla 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 estratagema de unir dos edificios, que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada, por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) 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 aquélla 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 aquélla 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 se realizará de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le será 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 aquélla 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 él 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 aquélla 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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 aquélla que se sitúa en un edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.
c) La **vivienda en edificio mixto,** que es aquélla 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, como las 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 el 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 kilowatio (1 Kw) cada uno.

2. Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de cero coma cero tres kilowatios por metro cuadrado (0,03 Kw/m²) y con una potencia máxima total de cinco kilowatios (5 Kw).

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/m²)	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 (1,5 m) 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 decibelios A (3 dBA) 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.1.12. Actividad industrial no compatible con la vivienda

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no puede ser reducida 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.

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, y 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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, 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 tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

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 constituye las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

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 en edificación: 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 metros cuadrados construidos (70 m²c) 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 metros cuadrados construidos (200 m²c) o fracción.
b.3) En edificios de oficinas: una (1) plaza por cada cien metros cuadrados útiles (100 m²u) o fracción.
b.4) En edificios comerciales: una (1) plaza por cada setenta metros cuadrados útiles (70 m²u) 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 metros cuadrados construidos (200 m²c) o fracción.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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, y son 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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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, dotadas 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. En los terrenos clasificados como suelo urbano, 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 metros cuadrados (10 m²) y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio (2,50 m)—, 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 subterráneos.

2. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, además de lo señalado en el punto 4 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 metros cuadrados (10 m²) y una altura máxima de cornisa de dos metros y medio (2,50 m)—, 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.

3. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el cinco por ciento (5%) de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo “d” del punto 1 anterior, que podrá alcanzar el total de la misma.

4. 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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", dentro de la sección 8ª. "Contenido del uso de espacios libres", en los espacios ajardinados 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. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el punto 3 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos públicos subterráneos, que podrán alcanzar el cien por cien (100%) de la superficie total calificada.

3. 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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. Se considera uso rural el directamente relacionado con las actividades del sector primario. Incluye las actividades productoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluye la extracción de los recursos energéticos o mineros, que se integra dentro del uso industrial.

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

a) Agricultura.
b) Ganadería.

b.1) Intensiva.
b.2) Semiintensiva.
b.3) Extensiva.
b.4) Avicultura.
b.5) Otras explotaciones de ganado.
b.6) Agricultura combinada con ganadería (explotación agropecuaria).

c) Selvicultura y explotaciones forestales.
d) Caza.
e) Pesca y acuicultura.

3. El uso de ganadería intensiva comprende la producción ganadera que se basa fundamentalmente en la estabulación en edificaciones.

4. El uso de ganadería semiintensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera, realizadas basándose en la estabulación y en edificaciones, así como en el pastoreo rotatorio.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. El uso de ganadería extensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera, realizadas basándose fundamentalmente en el pastoreo, siendo la estabulación una actividad complementaria de aquéllas.

6. La 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.

7. Dentro del uso de otras explotaciones de ganado se integran aquéllas que no tienen la consideración de explotaciones agrarias, los núcleos zoológicos, las granjas cinegéticas, colmenares, etc.

8. La selvicultura y las explotaciones forestales comprenden las actividades encaminadas a la 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.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, entre los que se excluye el de vivienda.

9. La pesca y la acuicultura engloba, además de la pesca, tanto las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, entre los que se excluye el de vivienda.

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

11. Se consideran como usos auxiliares del uso rural la vivienda, las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, 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.

CAPÍTULO 1.3.2. CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones 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 y dotacionales destinadas a los sistemas generales.
b) Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable. Las zonas dotacionales privadas también tienen la consideración de sistemas generales.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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, las determinaciones fundamentales que definen las facultades de la ordenación urbanística.

Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1, párrafos "b" y "f", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo) que constituye la componente gráfica de aquélla plasmada en los planos P-1 "Calificación del término municipal" y P-3 "Zonificación global en suelo urbano y urbanizable".

4. En este sentido, la calificación global establece para cada zona del suelo urbano y el urbanizable, y 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 (determinación inserta en el artículo 53.1, párrafos "b" y "f", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo).
c) En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2, párrafo "c", de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo), 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 ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, salvo las referentes al uso característico —y, en su caso, al priorizado— y a la tipología de calificación pormenorizada, que se regulan en los artículos siguientes de este capítulo.

Las determinaciones opcionales tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.

5. 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 los artículos siguientes de este capítulo y en el Título Sexto. "Ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable" del presente documento.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global

1. El sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava 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.4" zona residencial de edificación abierta.
a.3) Los dígitos "BB.nn" corresponden al código o etiqueta del ámbito de ordenación pormenorizada en la que se integra la zona (artículo 1.2.1.2. "Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada").
a.4) Los dos últimos dígitos "nn" corresponden al número de orden de la zona dentro del ámbito de ordenación pormenorizada.

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, en su caso, al número de orden de la zona dentro del grupo "A.n.n".

Por ejemplo, "J.2.2-03" significa que se trata de la zona número 3, perteneciente al grupo J.2.2 "Zona preservada por su interés histórico-cultural".

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:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

A. Zonas privadas residenciales.

A.1. De asentamientos antiguos urbanos.
A.2. De asentamientos antiguos rurales.
A.3. De ensanche.
A.4. De edificación abierta.
A.5. De edificación de bajo desarrollo.
A.6. De edificación de muy bajo desarrollo.

B. Zonas privadas industriales.

B.1. Comunes.
B.2. De industria especial.
B.3. Parques tecnológicos.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
H.6. De infraestructuras 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. Agroganaderas y de campiña.
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 y J (y, en su caso, H) constituyen las zonas privadas, mientras que el resto conforma las zonas públicas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. En el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los condicionantes superpuestos siguientes, reflejados todos ellos en el plano P-1:

a) Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
b) Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
c) Áreas inundables.
d) Áreas de presunción arqueológica.

Los tres primeros condicionantes superpuestos responden al concepto definido en el punto 6.8.8, dentro del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT). El último condicionante superpuesto se describe en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

7. Además, en el suelo no urbanizable se complementa aún más la ordenación de este municipio con los condicionantes superpuestos adicionales siguientes, reflejados todos ellos en el plano P-1.1:

a) Red de corredores ecológicos.
b) Paisajes sobresalientes y singulares.
c) Hábitats de interés comunitario.
d) Recorridos temáticos.
e) Afecciones acústicas aeronáuticas.

Estos condicionantes superpuestos adicionales se describen en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

8. Asimismo, en el suelo no urbanizable se completa finalmente la ordenación de este municipio con las áreas de protección de las siguientes infraestructuras generales, representadas igualmente en el plano P-1.1.

a) Áreas de protección de comunicaciones viarias.
b) Áreas de protección de comunicaciones ferroviarias.
c) Áreas de protección de caminos rurales.
d) Áreas de protección de la red de itinerarios verdes.
e) Áreas de protección de líneas de alta tensión.
f) Áreas de protección de gasoductos.
g) Áreas de protección de acueductos subterráneos o aéreos.
h) Áreas de protección de servidumbres aeronáuticas.

Estas áreas de protección de las distintas infraestructuras generales se describen en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos", en donde también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todas ellas.

9. Así, la calificación global en el suelo no urbanizable quedará completada con las determinaciones de aplicación derivadas de la calificación global, de los condicionantes superpuestos, de los condicionantes superpuestos adicionales y de las áreas de protección de las infraestructuras generales.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Los ámbitos objeto de estos condicionantes podrán ser reajustados o modificados, sin necesidad de modificar el Plan General de Ordenación Urbana, mediante la redacción de planes especiales.

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en el municipio

El presente Plan General de Ordenación Urbana recoge los siguientes tipos de zonas:

- Tipo "A": A.2, A.5, A.6.
- Tipo "B": B.1, B.3.
- Tipo "C": C.2.
- Tipo "D": D.4, D.6, D.8.
- Tipo "E": E.1.1, E.1.2, E.2, E.3.
- Tipo "F": F.1, F.2, F.3.
- Tipo "G": G.0, G.1, G.2, G.4, G.5, G.6, G.7, G.9.
- Tipo "H": H.2, H.6.
- Tipo "I": I.
- Tipo "J": J.1.1, J.1.2, J.1.3, J.1.4, J.1.5, J.1.7, J.2.2, J.2.3, J.2.4, J.2.5.

Artículo 1.3.2.4. Definición de los tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava existentes en el municipio

1. A.2 - Zonas privadas residenciales de asentamientos antiguos rurales.

a) Concepto: son las zonas configuradas por el poblamiento rural disperso, formado por casas aisladas, rodeadas generalmente de huerto, agrupadas en torno a uno o varios edificios de uso colectivo. Se trata de la considerada como aldea alavesa, característica en la llanada alavesa.

En su tejido urbano no homogéneo pueden convivir casas aisladas junto con pequeños grupos de edificios adosados conformando calle.

Por su propia naturaleza, se trata de zonas de suelo urbano, por lo general, consolidado por la urbanización.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona a.2 "de asentamientos antiguos rurales".
c) Usos priorizados: uso de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice en común (tipo C.2), y de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

2. A.5 - Zonas privadas residenciales de edificación de bajo desarrollo.

a) Concepto: son las zonas configuradas por pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar adosada.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: las subzonas a.5.1 "abierta" y a.5.2 "unifamiliar adosada".

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Uso característico: uso de vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), o uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

3. A.6 - Zonas privadas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo.

a) Concepto: son las zonas configuradas por edificación residencial con una o dos viviendas por parcela, que dispondrá, en todos los casos, de espacios no edificados anejos.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: las subzonas a.6.1 “unifamiliar aislada” y a.6.2 “bifamiliar”.
c) Uso característico: uso de vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), o uso de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B).

4. B.1 - Zonas privadas industriales comunes.

a) Concepto: son las zonas de edificación de uso característico industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras, o por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de dos (2) espacios no edificados anejos.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona b.1 “común”.
c) Uso característico: uso industrial, salvo las industrias extractivas.

5. B.3 - Zonas privadas industriales de parques tecnológicos.

a) Concepto: son las zonas industriales destinadas a empresas de alta tecnología o I+D con compatibilidad de usos terciarios y/o parques empresariales, y que responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona b.1 “común”.
c) Uso característico: uso industrial y terciario.

6. C.2 - Zonas privadas de uso terciario de hostelería.

a) Concepto: son las zonas destinadas a los usos hosteleros con carácter general.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona c.2 “de hostelería”.
c) Uso característico: uso de hostelería, en todas sus modalidades.

7. D - Zonas privadas de equipamiento comunitario.

a) Concepto: son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario privado que se definan de manera particularizada para cada área de operación urbanística, y responderán 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) Tipología de calificación pormenorizada característico: la subzona d.0 “genérico” o la correspondiente a cada uso concreto.
c) Uso característico: uso de equipamiento comunitario.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

8. E.1.1 - Zonas públicas de carreteras.

a) Concepto: son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte 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) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.1.1 “carreteras”.
c) Uso característico: uso de comunicación y transporte por carretera.

9. E.1.2 - Zonas públicas de calles.

a) Concepto: son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte urbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.1.2 “calles”.
c) Uso característico: uso de comunicación y transporte por carretera.

10. E.2 - Zonas públicas peatonales y/o de bicicletas.

a) Concepto: son las zonas destinadas al tránsito peatonal y/o de bicicletas, en las que no se autoriza la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.2 “peatonales y/o de bicicletas”.
c) Uso característico: uso peatonal y/o de bicicletas.

11. E.3 - Zonas públicas ferroviarias.

a) Concepto: son las zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en cada caso, con las determinaciones contenidas en la norma particular correspondiente.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.3 “ferroviarias”.
c) Uso característico: uso ferroviario.

12. F.1 - Zonas públicas de parques urbanos.

a) Concepto: son las zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye, en principio, 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) Tipología de calificación pormenorizada características: la subzona f.1 “urbanas”.
c) Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

13. F.2 - Zonas públicas de parques extraurbanos: áreas recreativas.

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona f.2.1 “áreas de picnic y/o de contacto con la naturaleza”.
c) Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano: recreo concentrado.

14. F.3 - Zonas públicas de parques extraurbanos: baños y playas.

a) Concepto: son las zonas destinadas a los baños públicos en zonas acotadas de ríos y embalses, en los que queda excluida la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona f.2.2 “baños y playas”.
c) Uso característico: uso de recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano: recreo baños y deportes náuticos.

15. G - Zonas públicas de equipamiento comunitario.

a) Son las zonas del sistema general de equipamiento comunitario y se rigen en su concepto, tipología de calificación pormenorizada y uso, según lo señalado en las zonas D “zonas privadas de equipamiento comunitario” (punto 7 de este mismo artículo).

16. H - Zonas de infraestructuras de servicios.

a) Concepto: son las zonas que se destinan a los usos de las infraestructuras de servicios específicos, que se definen de manera particularizada para cada ámbito de ordenación pormenorizada y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona h correspondiente a cada uso concreto.
c) Uso característico: uso de infraestructuras de servicios.

17. I - Zonas de dominio público hidráulico superficial.

a) Concepto: son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos, y los vasos de los embalses.
b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona i.
c) Uso característico: el establecido por la legislación sectorial.

18. J - Zonas rurales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en dos grupos:

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.1.1 - Zonas de especial protección por su valor natural.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Integran los parques naturales, las zonas de especial protección para las aves (ZEPA), los lugares de interés comunitario (LIC), los humedales RAMSAR y las áreas de interés naturalístico (AIN) señaladas en las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT).

Los parques naturales se subdividen según la ordenación establecida en los planes de ordenación de los recursos naturales (PORN) correspondientes, si bien, al no dibujarse en el presente Plan General de Ordenación Urbana, su zonificación se resuelve mediante la remisión al citado PORN.

a.2) J.1.2 - Zonas de especial protección por su valor histórico-cultural.

Comprenden las zonas arqueológicas y las edificaciones, construcciones y elementos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

a.3) J.1.3 - Zonas de especial protección de mejora ambiental A.

Se aplica a las áreas degradadas de bosques, de matorral y de suelo marginales, cuya evolución hacia mayores grados de calidad se considera beneficiosa por encontrarse ubicadas en el interior de los espacios sujetos a protección territorial por los planes territoriales parciales pero fuera del resto de las zonas J.1 de especial protección.

a.4) J.1.4 - Zonas de especial protección por su valor forestal.

Engloban los espacios forestales protegidos por los planes territoriales parciales y los montes de utilidad pública no incluidos en la zona J.1.1.

a.5) J.1.5 - Zonas de especial protección por su interés agroganadero.

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

a.6) 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 márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea) entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación, según las distancias establecidas en el apartado F.1 de su normativa.

b) J.2 - Zonas preservadas

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

b.1) J.2.2 - Zonas preservadas por si interés histórico-cultural.

Recogen las edificaciones, construcciones y elementos arquitectónicos no incluidos en la zona de especial protección por su valor histórico-cultural (J.1.2). Se trata de lugares que rememoran acontecimientos

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

históricos, tradicionales y/o populares, etc…, cuya conservación se considera de interés por el planeamiento 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 20%, 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.

Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación global

1. No constituye alteración del presente Plan General de Ordenación Urbana los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de los ámbitos de ordenación pormenorizada que se produzcan en estos casos:

2. La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los sistemas generales adyacentes, prevaleciendo aquélla sobre cualquier definición gráfica del presente Plan General de Ordenación Urbana.

3. La 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.

4. En el suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los mencionados límites mediante el planeamiento de desarrollo 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 Plan General de Ordenación Urbana derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más preciso. En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

a) Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al 10% de su superficie inicial. Si la alteración afecta a uno o varios ámbitos de ordenación pormenorizada, tal límite se reducirá al 5%.
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 su delimitación.
c) En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad ponderada media.

e) Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.

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

5. En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización incluido en las zonas A.1 "De asentamientos antiguos urbanos", y respetándose los requisitos "b", "c" y "d" del punto anterior, si la delimitación persigue las siguientes finalidades:

a) La inclusión dentro de la zona A.1 correspondiente de la totalidad de una parcela cuando:

i) De manera indubitada, quede de manifiesto que la ordenación del lan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea límite de la zona con la de 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) No obstante, en el caso de afectar al suelo no urbanizable, la parte incorporada a la zona tenga una superficie tal que no genere un incremento de la densidad residencial.

b) La inclusión dentro de la zona correspondiente de una parte de una parcela con el objeto de permitir, junto con la parte ya perteneciente a la zona, la construcción del edificio propio del uso característico y/o priorizado.

c) 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 (siempre que no supere el 50% de aquélla parcela mínima) del resto de parcela hasta completar una superficie que posibilite la construcción de un edificio adicional del uso mencionado.

d) 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.

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

6. En lo que atañe a las zonas rurales, además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 1.3.3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. 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 calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas, de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

3. 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.

4. En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el Plan General de Ordenación Urbana, la subzonificación queda plasmada en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada".

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

a) Subzonas públicas.
b) Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística.

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

a) El carácter de la subzona como privada, o con usos lucrativos privados, o como pública.
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 de viviendas máximo 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

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. El sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava, 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.

2. 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 antiguos rurales.
- a.3. De ensanche.
- a.4. De edificación abierta.
- a.5. De edificación de bajo desarrollo.
  - a.5.1. Abierta.
  - a.5.2. Unifamiliar adosada.
- a.6. De edificación de muy bajo desarrollo.
  - a.6.1. Unifamiliar aislada.
  - a.6.2. Bifamiliar.

b. Subzonas privadas industriales.

- b.1. Comunes.
  - b.1.1. Intensiva.
  - b.1.2. Aislada.
- b.2. Especiales.

c. Subzonas privadas de uso terciario.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
- h.6. De infraestructuras de telecomunicaciones.

i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

3. Las subzonas a, b, c y d (y, en su caso, h) constituyen las subzonas privadas, mientras que el resto conforma las subzonas públicas.

4. 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.

Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en el municipio

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

- Tipo “a”: a.2, a.5.1, a.5.2, a.6.1, a.6.2.
- Tipo “b”: b.1.1, b.1.2.
- Tipo “c”: c.1.1, c.2.
- Tipo “d”: d.8.
- Tipo “e”: e.1.1, e.1.2, e.1.2.1, e.1.2.2, e.1.2.3, e.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.6, g.7, g.9.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Tipo "h": h.1, h.3, h.5, h.6.
- Tipo "i": i.

Artículo 1.3.3.4. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada

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

a) La alteración de las determinaciones 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 se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.
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. Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación 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 Plan General de Ordenación Urbana ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.
b) Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisa para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística.

En cualquier caso, esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

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:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 aquélla que se aplica directamente sobre la parcela, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.
b) Edificabilidad física global: es aquélla 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 de la urbanística. 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 bajocubierta, medida por el perímetro exterior edificado, con 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) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado que computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5. De igual modo lo harán los cuerpos salientes sin cubrir, los entrantes descubiertos (terrazas, solariums o similares) y los vuelos abiertos o descubiertos.
c) Los patios de manzana.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d) Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.
e) Las superficies de plantas bajocubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.
f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajocubierta que tengan una altura útil inferior a un metro y medio (1,50).
g) Cualquier cobertizo o superficie cubierta por techo inferior a un metro y medio (1,50) de altura.
h) Los invernaderos de plástico o policarbonato.

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, como 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. Es 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) Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.
c) Mediante 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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-2 "Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación".

3. El suelo urbano 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.*

Ambas categorías están también grafiadas en el plano mencionado, si bien el *suelo urbano consolidado* y el *suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada* tienen la misma representación. La categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.

4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a) El *suelo urbanizable en ejecución* es el clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias, 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 ponderada media

1. Edificabilidad ponderada de un ámbito territorial.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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. Edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial.

El concepto de edificabilidad ponderada 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

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 la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada, 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 Plan General de Ordenación Urbana

1. Los ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados pormenorizadamente por el 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 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 en ámbitos de ejecución.

2. Al margen de lo anterior, si el ayuntamiento lo considera conveniente, se podrá 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. No obstante, si la modificación va dirigida a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística ni la ponderada, no será necesaria la modificación del Plan General de Ordenación Urbana aunque se modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

En los ámbitos de ordenación pormenorizada no ordenados pormenorizadamente por el 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

Para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado será condición previa 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 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 concurran 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. Los planes especiales que tienen por objeto el suelo no urbanizable serán sometidos a los correspondientes estudios de evaluación de impacto ambiental.

3. Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el 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 Plan General de Ordenación Urbana, así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado instrumento.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. En los ámbitos de ordenación pormenorizada en los 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 Plan General de Ordenación Urbana.

3. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en el 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:** 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 existente.

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 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 existente.

   Por definición, se despliegan sobre 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 en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en 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.

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 puedan 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Este tipo de actuaciones tienen 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 Plan General de Ordenación Urbana se delimitan del siguiente modo:

a) **Ámbito 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.

Se representan en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones de dotación. La distinción de estos dos ámbitos, 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 del suelo urbano no consolidado, no incluidas en actuaciones integradas.

Se representan en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución" con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones aisladas. La distinción de estos dos ámbitos, 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.

Están delimitadas individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", y se identifican como "AI.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 públicas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Están delimitadas individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", 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 divididos o no 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. Están delimitadas individualmente en la serie de planos P-6 "Regímenes de desarrollo y de ejecución", y se identifican como "UE.AOP/XX", siendo "XX" su numeración correlativa y "AOP" el ámbito de ordenación pormenorizada al que pertenece.

Artículo 1.4.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano consolidado por la urbanización (o en los ámbitos de las actuaciones aisladas)

1. En los terrenos de estos suelos 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 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 a la obtención de la licencia de edificación, se requerirá la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización. Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas 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.

No obstante, se excluirán del proceso de cesión y de complemento de la urbanización las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento de un edificio preexistente en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, incluidas las obras de ornato, así como aquellas otras cuyo presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación a autorizar en la licencia sea igual o menor que el importe de los trabajos de complemento de la urbanización.

3. En ambos casos, cuando sea exigible un proyecto de normalización de fincas, 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.

Artículo 1.4.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano consolidado por la urbanización pero no consolidado por el incremento de la edificabilidad ponderada (o en los 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 según el procedimiento regulado en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.4.4.5. Régimen de ejecución del planeamiento aplicable en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable (o en los 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 los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

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. En cada ámbito de ordenación pormenorizada se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular, 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.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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, y en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento 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. A estos efectos, el ayuntamiento exigirá la consignación de las garantías que estime convenientes con el fin de garantizar el importe total de la ejecución de las obras de urbanización. La autorización de la cancelación de esta garantía 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 adquieran la condición de solar) si concurren los siguientes requisitos:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 garantía 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

4. En todos aquellos casos en los que en el 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

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 Plan General de Ordenación Urbana tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en su artículo 101.

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.

4. Se permitirá la división en propiedad horizontal de los edificios preexistentes que cuenten con la presencia de al menos una vivienda, en dos o más viviendas conforme lo establecido en el punto 5 del artículo 1.5.2.1. Esta ampliación del número de viviendas no computará a efectos del parámetro del número máximo de viviendas previsto en este Plan General. Asimismo, las nuevas viviendas resultantes de la división horizontal deberán cumplir los requisitos mínimos de habitabilidad de las viviendas protegidas.

Artículo 1.4.7.2. 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”.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

5. En aquellos edificios, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas que sean declarados expresamente por el ayuntamiento como fuera de ordenación, cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible.

En el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana se encuentran en dicho régimen urbanístico los que a continuación se citan:

EDIFICIO, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN	POLÍGONO	PARCELA	LOCALIDAD
Caseta	3	328	Durana
Chabolas de madera	3	911	Durana
Chabola prefabricada y barbacoa	3	1257	Arroiabe
Chabola prefabricada	3	1258	Arroiabe
Garaje	3	232	Zurbano

Artículo 1.4.7.3. 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 y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta (50) por ciento del coste de reposición del edificio.

Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte de los mismos o cuerpo edificatorio que sea separable por medios técnicos normales de la parte 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 —excluidas las de reedificación—, debiéndose ajustar a la nueva ordenación pormenorizada. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas 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 ordenación pormenorizada propuesta en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

Artículo 1.4.7.5. 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, quedarán sometidos al régimen que les corresponda, según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 1.4.7.6. 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.

En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.7.2. "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 la salubridad.

2. Los 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. En ellos queda 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 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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

actividades. Igualmente, se permite 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. 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. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del veinticinco (25) por ciento de la edificabilidad preexistente. No se autorizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.
b) Hostelería con licencia municipal, con especial incidencia en las actividades reguladas en el Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos, 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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. Se autorizará la ampliación del mismo hasta un total del cincuenta (50) por ciento de la edificabilidad preexistente.

4. El resto de los edificios no calificados como fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.

Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

5. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación, incluido el uso de vivienda, 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, incluido el uso de vivienda, hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades, 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 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).

8. En los edificios, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas que sean declarados expresamente por el ayuntamiento como fuera de ordenación, cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible.

En el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana se encuentran en dicho régimen urbanístico los que a continuación se citan:

EDIFICIO, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN	POLÍGONO	PARCELA	LOCALIDAD
Cubrición de estructura de madera y fibrocemento y cierre de parcela	1	674	Ullíbarri-Gamboa
Chabola, leñera y depósito de agua	3	1253	Mendibil
Caseta de tablas de madera y dos casetas de perros	3	82	Arroiabe
Vallado con postes de madera	1	518	Nanclares de Gamboa
Chabola o caseta	3	1280	Arroiabe
Almacén agrícola	3	522	Arzubiaga
Construcción metálica	3	1124	Mendibil
Estructura de vigas y pilares de madera, una solera alrededor de la misma y dos filas de bloques delante de dicha edificación	2	81	Luko
Chabola de chapa	3	1278	Arroiabe
Caseta metálica prefabricada	3	1051	Mendibil

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.4.7.8. 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 1.4.7.9. 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) Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del artículo 1.5.1.29. “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:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

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, 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 mencionado artículo, para que se pueda autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes:

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 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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, que se ha hecho constar 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/u obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

71

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

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 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación

1. A efectos de aplicación del 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, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos, y poseedora de acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 señalas 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 máxima 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 mínima y máxima edificables

1. La parcela mínima edificable es la superficie establecida por el 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. La parcela máxima edificable es la superficie establecida por el 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 mínima y máxima a efectos de parcelaciones

1. Las parcelas mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o, simplemente, parcela máxima y parcela mínima) son las establecidas por el planeamiento e indica las superficies brutas mínima y máxima que debe y puede, respectivamente, 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

La segregación de fincas en que existiera alguna edificación deberá hacerse con justificación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes y cumplimiento del resto de los parámetros urbanísticos del ámbito de ordenación pormenorizada o subzona en la que se encuentre. 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 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, siendo la urbanización por parte del propietario.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno

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 +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

En la regulación del 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 ocupable edificado interior o exterior del no edificado, conteniendo todos los espacios ocupables como salientes, vuelos, galerías, terrazas o balcones que se encuentran dentro de la parcela. No incluyen los planos de fachada aquellos salientes permitidos respecto de las alineaciones ni los aleros.
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 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios

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 en parcelas adyacentes, pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable

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, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación

El área de movimiento de la edificación es el espacio definido 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) A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y de fondo edificable.

b.2) O, gráficamente, en los planos de ordenación.

Artículo 1.5.1.17. 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

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.

2. 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. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas 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 bajocubiertas, 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.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas

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

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.
b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

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

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- n/m
- n(a)/m
- n(a ó 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 bajocubiertas computables, y la posterior ("m") el número de plantas bajo rasante.

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 bajocubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separados por una "ó" 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 bajocubierta.

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. 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.

3. 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.

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

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.

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

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 aquélla 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. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

f) Bajocubierta 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 de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la 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 aquéllas sean aprobadas definitivamente.

Artículo 1.5.1.24. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 laterales y posterior una distancia no menor que su vuelo, distancia que nunca será 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 1.5.1.25. Saliente máximo de cornisas y aleros

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 diferente limitación en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular de los ámbitos de ordenación pormenorizada correspondientes. En el interior de la parcela su dimensión será libre.

Artículo 1.5.1.26. 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) Las 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 1.5.1.27. Patios

1. Patio de manzana.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Se denomina patio de manzana el 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", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo 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 su plano P-5 "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 aquéllos 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 (1,5).
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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- 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 1.5.1.28. Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y del paisaje natural, y 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 1.5.1.29. Vallados

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, resolviéndose de la siguiente forma:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Con elementos ciegos —de hormigón visto, mampostería o aplacado de piedra— de ochenta (80) 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.

   O por medio de cerramientos de mampostería 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.

b) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.

c) Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a sus propias necesidades.

d) En caso de parcelas cuyo terreno original tenga un gran desnivel, el muro de contención necesario no tendrá la consideración de vallado, permitiéndose la altura que sea necesaria. Por encima del muro se permitirá la colocación de una protección diáfana o vallado de hasta un metro y medio (1,50) de altura.

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 1.5.1.30. Protección del arbolado

1. 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.

2 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.

3. 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 1.5.1.31. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación

1. Serán de aplicación las siguientes condiciones de diseño, calidad e higiene específicas para cada uso garantizando el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, salvo condiciones específicas, incluso menores, de la normativa sectorial que les sea de aplicación. Son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación y reforma.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Uso de vivienda: serán de aplicación, con carácter general a todo tipo de edificios residenciales, las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto, regirá la correspondiente a las viviendas de protección oficial.

b) Uso terciario:

b.1) Condiciones comunes a los usos terciarios:

- Los locales deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal. De la misma manera, sus instalaciones deberán ajustarse a la legislación específica que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del municipio mediante la Ordenanza correspondiente.
- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que, por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico u otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantea.
- En ningún caso se autoriza localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos para el uso terciario.
- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

b.2) Condiciones del uso de oficinas.

- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

  i. Hasta 200 metros cuadrados, dos retretes y dos lavabos. Po cada 100 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
  ii. En todo caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
  ii. Los retretes no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de aislamiento.

- Las oficinas situadas en planta baja contarán con acceso desde vía pública.
- Los locales de oficinas situados en planta baja o conjuntamente en planta baja y primera podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares siempre que aquellos sean indivisibles de la planta baja.

b.3) Condiciones de uso comercial.

- Los locales comerciales tendrán los siguientes servicios sanitarios:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

- Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras u otros huecos.
- El acceso desde la calle será independiente del correspondiente al uso residencial.

b.4) Condiciones de uso de hostelería.

- Los locales de hostelería tendrán los siguientes servicios sanitarios:

  i. Hasta 200 metros cuadrados, dos retretes y dos lavabos. Por cada 100 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
  ii. En todo caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros, con vestíbulo de acceso en cada uno de ellos.
  iii. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

- En referencia a los usos de hospedaje:

  i. No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótano o semisótano. Tan sólo se admitirán en dichos espacios instalaciones e almacenaje o auxiliares.
  ii. Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 150 metros cuadrados deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudiera coexistir.
  iii. Las condiciones generales dimensionales y de salubridad de las habitaciones y de los cuartos de baño y aseos, serán las establecidas en el uso de vivienda. Los servicios comunes como estancias, cocinas, comedor, etc. se regularán conforme a la normativa que le sea de aplicación.

c) Condiciones del uso de equipamiento:

- Los locales deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal. De la misma manera, sus instalaciones deberán ajustarse a la legislación específica que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del municipio mediante la Ordenanza correspondiente.
- Si la ordenanza de aplicación lo autoriza, se permitirán en planta baja y primera, conectados entre ellos mediante elementos de unión independientes del uso residencial, en caso de compartir uso, y conforme a su normativa sectorial, permitiéndose la utilización de plantas sótano y semisótano para instalaciones o almacenaje.

d) Uso industrial:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Serán de aplicación, con carácter general a todo tipo de edificios industriales, las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia, entre los que se dispone el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o su normativa sustitutoria.
- Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones sectoriales vigentes. Su emplazamiento y anclaje tendrán en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los elementos estructurales del resto del edificio.
- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.
- Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad, con las condiciones que se establezcan.
- Los límites de emisión de los vertidos tanto al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la Ordenanza de vertido a la Red Municipal de Alcantarillado.

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.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el documento “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)”.

4. En las rehabilitaciones se aplicará el anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o norma sustitutoria.

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 residenciales

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 ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 Plan General de Ordenación Urbana, de forma gráfica o por medio de la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3) En los ámbitos de ordenación pormenorizada a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a.5 y a.6 será obligatoria la presentación de una parcelación, que será vinculante si la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada o si, por remisión de ella, aquel plan no contiene especificaciones en otro sentido.

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 estimara conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurran en las parcelas, mediante un proyecto de reparcelación o, incluso, 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 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 las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo 1.3.4. “Las intensidades de los usos”.

Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse tanto la edificabilidad actual sobre rasante y bajo rasante, como la autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél 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:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Tanto en las subzonas a.2 como en el suelo urbano consolidado por la urbanización y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada de las subzonas a.5 y a.6, este parámetro se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda.
b) 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. En todo caso, en el supuesto de rehabilitación de estos edificios preexistentes, el número de viviendas se fijará de conformidad a lo establecido en el apartado 5 de este artículo.
c) 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 ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente.

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a) La forma de la edificación se regulará de forma gráfica 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 en los que se consolida la ordenación preexistente, cualquier operación de sustitución se adecuará a la ordenanza de la subzona o a la forma de la volumetría y parámetros edificatorios de la edificación preexistente, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2.b anterior. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente.

5. Referentes a la rehabilitación de edificaciones preexistentes.

En los casos de edificaciones preexistentes que optan por el proceso de rehabilitación, será de aplicación lo que sigue:

a) Solamente se considerará rehabilitación aquélla en la que la edificación a rehabilitar se haya mantenido con una estructura edificada que permita identificarla como tal y reconocer su volumetría original.
b) En ningún caso será objeto de rehabilitación la reconstrucción de los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera original o que no permitan reconocer la volumetría original.

La rehabilitación de un edificio podrá ser interior y/o exterior.

a) La rehabilitación interior no conllevará una modificación de la volumetría original de la edificación ni la alteración de la composición de su fachada, salvo la apertura de nuevos huecos o ventanas —o eliminación de los ya existentes— como consecuencia de la nueva distribución interior de la vivienda.

   En este tipo de rehabilitaciones no será de aplicación la separación a linderos establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

   En estos casos podrá destinarse la totalidad de la superficie construida existente al uso residencial.

b) La rehabilitación exterior podrá conllevar una modificación de la volumetría original de la edificación y la alteración de la composición de su fachada. En estos casos, deberá mantenerse al menos un sesenta (60) por ciento de las fachadas originales.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En caso de no comportar aumento de volumen, se permitirá la alteración de la composición de la fachada de la edificación, con la consiguiente apertura de nuevos huecos o ventanas y/o la incorporación de nuevos salientes —o eliminación de los ya existentes— que, en todo caso, deberán cumplir las determinaciones establecidas para ellos en la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

En los casos en los que se dé la modificación de la volumetría primigenia del edificio, ésta podrá ser vertical, horizontal o una combinación de ambas.

i. Las modificaciones exteriores verticales se llevarán a cabo, principalmente, en aquellos edificios de viviendas que tengan problemas de higiene o salubridad, y siempre que los mismos queden acreditados. En ellos se autorizarán obras tendentes a la solución de dichos problemas en el sentido de alterar la altura máxima de la edificación y la fachada de la misma, todo ello bajo previa supervisión de los servicios técnicos municipales.

   En ningún caso, dichas obras conllevarán un incremento de la edificabilidad urbanística por encima de la máxima establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

   En este tipo de rehabilitaciones no será de aplicación la separación a linderos establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

   Asimismo, se permitirá la modificación de la cubierta (pendiente, número de aguas, etc.) y la alteración de la composición de la fachada de la edificación, con la consiguiente apertura de nuevos huecos o ventanas y/o la incorporación de nuevos salientes —o eliminación de los ya existentes— que, en todo caso, deberán cumplir las determinaciones establecidas para ellos en la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

   En estos casos podrá destinarse la totalidad de la superficie construida existente al uso residencial.

ii. En las modificaciones exteriores horizontales se permitirá cualquier alteración de la volumetría primigenia del edificio y de la composición de su fachada, siempre que la edificación se mantenga con una estructura edificada que permita identificarla como tal y reconocer su volumetría primigenia.

   En este tipo de rehabilitaciones, para los cuerpos o volúmenes que se amplíen, será de aplicación la separación a linderos establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión. En ningún caso, dichas rehabilitaciones conllevarán un incremento de la edificabilidad urbanística por encima de la máxima establecida para la subzona en la que se encuentre la edificación en cuestión.

En los casos de rehabilitación de la edificación residencial existente se admitirá un máximo de tres (3) viviendas en régimen de propiedad horizontal sobre la parcela indivisible. La superficie útil mínima por vivienda, así como las condiciones de habitabilidad, serán las establecidas para las viviendas de protección oficial.

En los casos de parcelas existentes con edificación consolidada y la presencia de una vivienda, se admitirá la posibilidad de cambiar los usos agroganaderos existentes (pajar, borda, etc...) por el uso residencial con un límite máximo de tres (3) viviendas totales —incluida la existente— por parcela, y siempre en régimen de propiedad horizontal respecto a la parcela original y con las limitaciones de superficie y condiciones descritas en el párrafo anterior.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para el cómputo del número de viviendas proyectadas para un núcleo determinado, y a efectos de las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Parcial de Álava Central, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal establecida en el párrafo anterior.

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a 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 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava y 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, y 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.

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.2, de asentamientos antiguos rurales

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. En los casos de rehabilitación se atenderá a las disposiciones señaladas en el punto 5 del artículo 1.5.2.1. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 1.4.7.5.

2. Criterio básico de ordenación.

A fin de lograr la preservación del carácter de los núcleos que configuran las zonas A.2, y en concordancia con los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central, se establecen como usos priorizados los de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B) y de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).

Como consecuencia, la presente ordenanza pretende incentivar la implantación de estos usos, asignándoles parámetros urbanísticos y edificatorios más favorables.

3. Edificabilidad urbanística máxima.

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

i. Uso de vivienda priorizado: 0,75 m²t/m²s
ii. Uso de vivienda no priorizado: 0,50 m²t/m²s
iii. Resto de usos autorizados: 0,75 m²t/m²s
iv. Edificabilidad total: 1,00 m²t/m²s
v. No obstante lo señalado en los cuatro puntos anteriores, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá derecho como mínimo a una edificabilidad total de 162 m²t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

1) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m²t.
2) Que el edificio, si se destina al uso de vivienda, no posea más de dos (2) unidades.
3) Que guarde las separaciones al lindero frontal y a los linderos laterales establecidos en esta ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, sólo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido en el párrafo "a".

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 11, 13 y 14 de este artículo.

4. Tipología edificatoria.

a) Las edificaciones priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. 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.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. 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.

b) Las edificaciones no priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. 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.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. 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.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

c) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

ii. Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.

iii. El destinado de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 posterior.

d) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 22 de este artículo.

5. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

6. Parcela 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:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 1.500 m².
b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 400 m² por vivienda.
c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 1.000 m² por vivienda.
d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 250 m² por vivienda.
e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1): 250 m² por vivienda.
f) Usos autorizados no residenciales en edificio no compartido con vivienda: 800 m² por edificio.
g) Como caso especial, cuando un edificio esté compartido por el uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 1.000 m².

7. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

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:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 30 m.
b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 25 m.
c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 30 m.
d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 25 m.
e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta en bajo desarrollo (tipo D.1): 25 m.
f) Otros usos autorizados en edificio no compartido con vivienda: 25 m.
g) En el caso especial del edificio que contiene uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 30 m.
h) Estas distancias serán reducidas en cinco (5) metros en los tipos edificatorios descritos en el punto 4 anterior que estén adosados a un lindero.

8. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

9. Número de edificios en una parcela.

a) 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.
b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

10. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 4 a 9 anteriores.

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

El perfil de la edificación es II/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja y planta alta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

12. 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 siete (7) metros.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. 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.

ii. 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.

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

13. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

a) En las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento este parámetro será libre.
b) En el resto de los casos será del cuarenta (40) por ciento.

14. Separación de los edificios a linderos.

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán como mínimo la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero, salvo cumplimiento de lo expresado en el punto siguiente.

ii. En el resto de los casos, el edificio podrá adosarse al lindero frontal si la calle tiene una anchura mínima de ocho (8) metros. En caso contrario, se separará como mínimo cuatro (4) metros del eje de la calle.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros, salvo en el caso de edificios aislados ya existentes.

15. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) 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.
b) 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.

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

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

17. Altura máximas y mínimas de las plantas.

a) Las alturas libres de los pisos serán las establecidas con carácter general en el artículo 1.5.1.22. “Plantas de los edificios y alturas de pisos”.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura máxima será de seis (6) metros, medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

18. 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 1.5.1.24. "Salientes y entrantes en las fachadas", con estas excepciones:

   i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada, excepto aleros.
   ii. Tampoco se permiten en las calles peatonales con tolerancia para vehículos.
   iii. En el resto de las calles y espacios libes, 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.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 14.
c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

19. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un quince (15) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de uno con veinte (1,20) metros.

20. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento.
b) No se permite las mansardas.
c) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas, siempre que no superen el veinte (20) por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

21. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

22. Condiciones adicionales.

a) Los edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes se dirigirán al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.
b) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) tendrán un máximo de tres (3) viviendas.
c) 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) Los edificios destinados al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1) tendrán un mínimo de cuatro (4) viviendas y un máximo de ocho (8).

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

e) 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 4 de este artículo, siempre que cumplan la normativa vigente en cada momento de la vivienda de protección oficial.

f) 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.
   iii. Que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
   iv. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales.
   v. Que su superficie construida sea como máximo de 50 m²t y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

g) 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.

h) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

i) 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.

j) 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.

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) Usos priorizados y no priorizados.

   i. Se establecen dos usos priorizados:

   - La 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.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones
   - La 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. Se establecen dos usos no priorizados:

- La 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.1, en cualquiera de sus ubicaciones.
- La 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.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

iii. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante.

iv. Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b".

b) Resto de usos autorizados.

i. 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.

ii. Industria compatible con vivienda: en la planta baja de un edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad, y en edificio exclusivo.

iii. Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo, en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio compartido entre varios equipamientos, o con otros usos en las condiciones de los párrafos "iv" a "viii".

iv. Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o compartido, en las condiciones de los párrafos "v" a "viii" siguientes.

v. Comercio al por menor: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la 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 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 con restaurantes y bares situados en planta baja.

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

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.4, de edificación abierta

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. En los casos de rehabilitación se atenderá a las disposiciones señaladas en el punto 5 del artículo 1.5.2.1. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.
c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por estas normas, la edificabilidad se regula directamente para cada subzona en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano P-5 “Condiciones de la edificación".
b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su norma particular.
c) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad que aquéllos definen, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo 1.3.4.2. “Formas de medir la edificabilidad”.
d) Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad sobre rasante actual y la bajo rasante autorizada con carácter general, aunque anteriormente aquél no dispusiera de la misma.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2), definido en el artículo 1.3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 7.b, en cualquiera de sus ubicaciones.
b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.
c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

a) Será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento y, en su caso, del planeamiento de desarrollo pertinente, y por los proyectos de parcelación o reparcelación que se formulen en caso preciso.
b) En los casos en que se modifique la parcelación, el expediente que la formule —estudio de detalle o plan de desarrollo— asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales adoptadas por este instrumento y por el de desarrollo.

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de veinte (20) metros.
b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

En el supuesto de que el plano P-5 "Condiciones de la edificación" no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo de quince (15) metros.

8. Número de edificios en una parcela.

a) 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 en dicho régimen, 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.
b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

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

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

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P-5 "Condiciones de la edificación", en cual se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación (A/B, que significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante).
b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

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 establece según el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

I	3,50 m.
II	6,50 m.
III	9,50 m.

Se aumentará en tres (3) metros por cada planta sucesiva

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. 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.

ii. 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.

b) Cuando se permite bajocubierta, a la altura que se indica en el apartado "a" se le añadirá un metro y medio (1,50), correspondiente al reflejo en fachada de la bajocubierta.

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

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

12. Ocupación máxima de suelo por la edificación.

a) La ocupación máxima del suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

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

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

13. Separación de los edificios a linderos.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

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

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

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

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

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

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja y plantas altas: 2,50 m.
ii. 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 fachadas.

Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.24. "Salientes y entrantes en las fachadas".

18. Cornisas y aleros.

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

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el veinticinco (25) y el cuarenta (40) por ciento.
b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) No se permite las mansardas.
b) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas, siempre que no superen el veinte (20) por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.
c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las establecidas, con carácter general, en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".
d) 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.
e) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse, al menos, tres (3) metros de la fachada del edificio.
f) Además, se podrán realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la de la fachada.
ii. Se retranquearán como mínimo un (1) metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.
iii. Sus fondos no serán mayores de tres (3) metros.
iv. Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

21. Condiciones adicionales.

a) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
b) 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.

Vivienda plurifamiliar en edificación plurifamiliar general (tipo D.2), definido en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.b, en cualquiera de sus ubicaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles.

i. Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos "ii" a "vi" siguientes.
ii. Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos "iii" a "vi" siguientes.
iii. Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio con uso principal de vivienda, de oficinas, de equipamiento comunitario y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.
iv. Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el de comercio al por menor.
v. Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y con restaurantes y bares situados en planta baja.
vi. Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, de edificación de bajo desarrollo abierta

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. En los casos de rehabilitación se atenderá a las disposiciones señaladas en el punto 5 del artículo 1.5.2.1. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.
c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante es de 1,20 m²t/m²s.
b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio 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. Cada edificio tendrá un máximo de dieciséis (16) viviendas.
b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.
c) No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de seiscientos (600) metros cuadrados por cada edificio.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de dieciséis (16) metros.
b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

No se establece para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) 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 en dicho régimen, 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.
b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante, destinadas a los usos auxiliares y servidores, y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

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

El perfil de la edificación es III(a ó b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, dos plantas altas y planta ático o bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

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 nueve (9) metros.

   i. 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.
   ii. 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

12. Ocupación máxima de suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo será del sesenta (60) por ciento en plantas sobre rasante, y del ochenta (80) por ciento bajo rasante.

13. Separación de los edificios a linderos.

a) Al lindero frontal:

i. Mínimo: tres (3) metros.
ii. Máximo: libre.

b) Al resto de linderos:

i. Mínimo: tres (3) metros.
ii. Máximo: libre.

14. Separación mínima entre edificios situados en una misma parcela.

La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será de seis (6) metros.

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

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja y plantas altas: 2,50 m.
ii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

Todas las plantas: 3,00 m.

17. Salientes y entrantes en fachadas.

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al diez (10) por ciento de la de la calle, con un máximo de un (1) metro.
b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un quince (15) por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el cero (0) y el cincuenta (50) por ciento.
b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las establecidas, con carácter general, en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".
b) Además, se podrán realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la de la fachada.
ii. Se retranquearán como mínimo un (1) metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.
iii. Sus fondos no serán mayores de tres (3) metros.

21. Condiciones adicionales.

a) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
b) 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.

Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (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. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

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

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación de bajo desarrollo unifamiliar adosada

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. En los casos de rehabilitación se atenderá a las disposiciones señaladas en el punto 5 del artículo 1.5.2.1. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.
c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante es de 0,60 m²t/m²s.
b) 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.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio 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.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones. El conjunto edificado estará formado por tres (3) o cuatro (4) unidades de vivienda.
b) Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.
c) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 21 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de 200 m² por vivienda.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada edificio tendrán una dimensión mínima de seis metros y medio (6,5) por vivienda.
b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) 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 en dicho régimen, 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.
b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

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

El perfil de la edificación es II(b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y planta bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

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 ocho (8) metros.

i. 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. 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.

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

12. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del sesenta (60) por ciento.

13. Separación de cada conjunto de viviendas o edificios a linderos.

a) Al lindero frontal:

i. Mínima: tres (3) metros.
ii. Máxima: libre.

b) A los linderos laterales:

i. Mínima: tres (3) metros.
ii. Máxima: libre.

c) Al lindero posterior: cinco (5) metros.

14. Separación mínima entre los conjuntos de viviendas o edificios de una misma parcela.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de seis (6) metros.

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

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja y plantas altas: 2,50 m.
ii. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja y plantas altas (uso característico): 3,00 m.
ii. Planta baja y plantas altas (otros usos): 4,00 m.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iii. Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

17. Salientes y entrantes en fachada.

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al diez (10) por ciento de la de la calle, con un máximo de un (1) metro.
b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros tendrán una anchura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el veinticinco (25) y el cincuenta (50) por ciento.
b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las establecidas, con carácter general, en el artículo 1.5.1.26. “Construcciones por encima de la altura”.
b) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajocubierta con las siguientes condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la de la fachada.
ii. Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.
iii. Sus fondos no serán mayores de tres (3) metros.

21. Condiciones adicionales.

a) 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.
b) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
c) 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

23. Usos autorizados.

a) Uso característico.

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.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones. El conjunto edificado estará formado por tres (3) o cuatro (4) unidades de vivienda. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo.

b) Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.

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

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy bajo desarrollo unifamiliar aislada

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. En los casos de rehabilitación se atenderá a las disposiciones señaladas en el punto 5 del artículo 1.5.2.1. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.
c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante es:

i. Uso característico: 0,30 m²t/m²s.
ii. Resto de usos autorizados: 0,30 m²t/m²s.
iii. Edificabilidad urbanística total: 0,50 m²t/m²s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Tipología edificatoria.

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio 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.1, en cualquiera de sus ubicaciones.
b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.
c) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 21 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de quince (15) metros.
b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) 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 en dicho régimen, 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.
b) El proyecto de edificación, el de parcelación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

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

El perfil de la edificación es II(b)/I. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y planta bajocubierta, quedando autorizada una planta bajo rasante.

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 siete (7) metros.

   i. 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.
   ii. 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.

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

12. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por la edificación será del cincuenta (50) por ciento.

13. Separación de los edificios a linderos.

Las separaciones de los edificios a los linderos serán de tres (3) metros como mínimo.

14. Separación mínima entre los edificios situados en una misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de seis (6) metros, salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 21, cuya separación mínima será de tres (3) metros a la edificación de uso principal.

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

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

   i. Planta baja (uso característico): 2,60 m.
   ii. Planta baja (otros usos): 3,00 m.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iii. Plantas altas: 2,60 m.
iv. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja (uso característico): 3,00 m.
ii. Planta baja (otros usos): 4,00 m.
iii. Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el punto 11 anterior.
iv. Plantas semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

17. Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros tendrán una anchura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el cero (0) y el cincuenta (50) por ciento.
b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".
b) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajocubierta con estas condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la de la fachada.
ii. Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.
iii. Sus fondos no serán mayores de tres (3) metros.

21. Condiciones adicionales.

a) Se autoriza, con carácter general, la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante —como piscinas, pistas de juego, etc.—, manteniendo una separación mínima a linderos de tres (3) metros.
b) En las parcelas de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados se autoriza, asimismo, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Si dichas construcciones son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos y casetas de aperos o similares.

d) 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.

e) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

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

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.

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.1, en cualquiera de sus ubicaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado “b” siguiente.

b) Resto de usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. “Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos” y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. “Usos no previstos en la presente normativa urbanística”.

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.2, de edificación de muy bajo desarrollo bifamiliar

1. Ámbito de aplicación.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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. En los casos de rehabilitación se atenderá a las disposiciones señaladas en el punto 5 del artículo 1.5.2.1. No obstante, el plano P-5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.
c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.7.2 a 1.4.7.5.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será:

i. Uso característico: 0,75 m²t/m²s.
ii. Resto de usos autorizados: 0,75 m²t/m²s.
iii. Edificabilidad urbanística total: 0,75 m²t/m²s.

b) 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

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio 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.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.
b) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 23 posterior.
c) Como edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 21 de este artículo.

4. Parcela mínima edificable.

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados por vivienda.

6. Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá estas dimensiones máximas y mínimas de sus linderos:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de nueve (9) metros por vivienda.
b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. Número de edificios en una parcela.

a) 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 en dicho régimen, 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.
b) El proyecto de edificación o, en su caso, el estudio de detalle que ordene los volúmenes de la parcela, aportará la documentación escrita y gráfica que demuestre que se cumple la condición anterior.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y servidores y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

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

El perfil de la edificación es II(a ó b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y planta ático o bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

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 siete (7) metros.

   i. 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.
   ii. 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.

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

12. Ocupación máxima del suelo por la edificación.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La ocupación máxima del suelo será del sesenta (60) por ciento.

13. Separación de los edificios a linderos.

Las separaciones de cada edificio a los linderos serán de tres (3) metros como mínimo.

14. Separación mínima entre los edificios situados en una misma parcela.

La separación mínima entre los edificios situados en una misma parcela será de seis (6) metros.

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

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a) Alturas mínimas:

i. Planta baja (uso característico): 2,60 m.
ii. Planta baja (otros usos): 3,00 m.
iii. Plantas altas: 2,60 m.
iv. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b) Alturas máximas:

i. Planta baja (uso característico): 3,00 m.
ii. Planta baja (otros usos): 4,00 m.
iii. Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.
iv. Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el punto 11 anterior.

17. Salientes y entrantes en fachada.

Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. Cornisas y aleros.

Las cornisas y aleros tendrán una anchura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

19. Cubiertas.

a) Las cubiertas tendrán una pendiente comprendida entre el cero (0) y el cincuenta (50) por ciento.
b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

20. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.26. "Construcciones por encima de la altura".
b) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajocubierta con las siguientes condiciones:

i. La longitud total máxima no podrá superar el veinticinco (25) por ciento de la de la fachada.
ii. Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.
iii. Sus fondos no serán mayores de tres (3) metros.

21. Condiciones adicionales.

a) Se autoriza, con carácter general, la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante —como piscinas, pistas de juego, etc.—, manteniendo una separación mínima a linderos de tres (3) metros.
b) En las parcelas de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados se autoriza, asimismo, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza.

Si dichas construcciones son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos y casetas de aperos o similares.
d) 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.
e) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.
f) En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado "b" siguiente.

b) Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

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

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas privadas industriales

Artículo 1.5.2.9. Condiciones generales comunes referentes a la edificación y a los usos

1. Los nuevos ámbitos de terrenos destinados a actividades económicas quedan regulados mediante la normativa establecida en sus correspondientes fichas particulares, dentro del documento "B.2. Normas particulares (Libro 2)".

2. La relación de dichos ámbitos es la siguiente:

- DU.02: ámbito situado en el barrio de La Estación de Durana, al Norte del conjunto residencial existente.
- DU.08: ámbito situado al Sur de Durana, próximo a Eskalmendi, junto a la carretera foral A-3002 que comunica Durana con Vitoria-Gasteiz.
- LU.02: ámbito situado al Norte del municipio y colindante con el término municipal de Legutio.

Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas privadas de uso terciario y de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.10. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Las condiciones de edificación de las subzonas privadas "c" —de uso terciario— y "d" —de equipamiento comunitario— se regularán, en cada caso, por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o por las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos P-4 "Zonificación pormenorizada" y P-5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirán estas condiciones:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Edificabilidad urbanística máxima.

Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

i. Uso terciario: 1,80 m²t/m²s.

ii. Uso deportivo: la edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0,10 m²t/m²s, mientras que, cuando sea cubierto, la edificabilidad será de 2,00 m²t/m²s.

iii. Uso religioso, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: 2,00 m²t/m²s.

Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante: la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

b) Ocupación máxima del suelo por la edificación.

i. Uso terciario: la ocupación máxima de la parcela será del cien (100) por cien.

ii. Uso deportivo: la ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo y recreativo sea descubierto al aire libre será del diez (10) por ciento, y cuando sea cubierto será del ochenta (80) por ciento.

iii. Uso religioso, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: la ocupación máxima de la parcela será del cien (100) por cien.

c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

i. Uso terciario: los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán veinticinco (25) metros.

ii. Uso deportivo: los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán veinticinco (25) metros.

iii. Uso religioso, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: libre.

d) Separación de la edificación a linderos.

Se establece en cinco (5) metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación a lindero.

e) Separación mínima entre edificios situados dentro de la misma parcela.

i. Para uso religioso: no se define.

ii. Para el resto de usos: cinco (5) metros.

f) Perfil de edificación o número máximo de plantas.

i. Uso terciario, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: III/-.

ii. Uso deportivo: la altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta, y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.

iii. Uso religioso: la correspondiente a la ordenación actual.

g) Altura máxima de la edificación.

i. Con carácter general: doce (12) metros a la cornisa y/o alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de distinto nivel.

ii. Para uso religioso: la correspondiente a la ordenación actual.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

h) Alturas máximas y mínimas de las plantas.

i. Alturas mínimas:

- Planta baja: 3,00 m.
- Plantas altas: 2,60 m.

ii. Alturas máximas: las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

iii. Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

i) El resto de parámetros son libres excepto para uso religioso, que se consolida íntegramente la ordenación actual.

Artículo 1.5.2.11. Condiciones generales referentes comunes a los usos

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones

Artículo 1.5.2.12. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. En las subzonas públicas de espacios libres se permitirá edificar, previo consentimiento del ayuntamiento, con las condiciones de parcela y edificación siguientes:

a) Edificabilidad física máxima:

La edificabilidad física máxima sobre rasante será de 0,05 m^2t/m^2s. La edificabilidad física máxima bajo rasante será la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables.

b) Ocupación máxima del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por la edificación será del cinco (5) por ciento en plantas sobre rasante, y del cien (100) por cien en plantas bajo rasante.

c) Parcela mínima edificable.

La parcela mínima para que se pueda edificar será de quinientos (500) metros cuadrados.

d) Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es I/-.

e) Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de tres metros y medio (3,50) a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

f) 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.

g) El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario

Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario se regularán, en cada caso, por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos P-4 "Zonificación pormenorizada" y P-5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad física máxima.

Edificabilidad física máxima sobre rasante:

i. Uso deportivo: 0,70 m²t/ m²s.
ii. Uso institucional, docente, cultural, recreativo, sanitario y de servicios: 2,00 m²t/ m²s.

Edificabilidad física máxima bajo rasante: la necesaria para dar servicio al uso correspondiente.

b) Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán veinticinco (25) metros.

c) 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.

d) Separación mínima entre edificios situados dentro de una misma parcela.

Se establece en cinco (5) metros.

e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas.

El perfil de la edificación es III/-.

f) Altura máxima de la edificación.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La altura máxima de la edificación es de doce (12) metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

g) Alturas máximas y mínimas de las plantas.

i. Alturas mínimas:

- Planta baja: 3,00 m.
- Plantas altas: 2,60 m.

ii. Alturas máximas: las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

iii. Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h) El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes comunes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo.

Sección 7ª. Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios

Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sección 8ª. Condiciones generales de las subzonas de dominio público hidráulico superficial

Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.21. Condiciones generales comunes referentes a los usos

1. En estas subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P-4 "Zonificación pormenorizada" o, en su caso, del pertinente plan de desarrollo, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Sección 9ª. Condiciones generales adicionales comunes a todas las subzonas

Artículo 1.5.2.22. Afecciones acústicas aeronáuticas

1. En las subzonas clasificadas como suelo urbano consolidado y afectadas por las huellas sonoras incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz —aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto)—, no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición indispensable para la concesión de licencias a las construcciones (como viviendas, etc.) en la zona afectada, su insonorización conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

2. En caso de plantearse la legalización de edificaciones preexistentes no amparadas por licencia, situadas en suelo urbano consolidado y destinadas a usos residenciales y a dotacionales educativos o sanitarios, y que se encuentren en terrenos afectados por las citadas huellas sonoras, será necesaria su pertinente insonorización conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

3. Las subzonas afectadas por las citadas huellas sonoras serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos de Ziriano y Betolaza.

Artículo 1.5.2.23. Área de protección de servidumbres aeronáuticas

1. En las subzonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz —aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto)— se ha de

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

asegurar que ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificación del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas sus palas—, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, sobrepase las alturas —respecto del nivel del mar— determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las citadas servidumbres.

2. En particular, el término municipal de Arratzua-Ubarrundia se encuentra principalmente afectado por la superficie de subida de despegue de la pista 04, la superficie de aproximación de la pista 22, la superficie de limitación de alturas del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LOC/ILS), la superficie de limitación de alturas del radiofaro no direccional (NDB), la superficie de aproximación frustrada de la maniobra ILS, y la zona de seguridad del radiofaro no direccional (NDB).

3. Atendiendo al artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, las instalaciones implantadas en el municipio no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

4. Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

5. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

6. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho de indemnización.

7. En el caso de la instalación de aerogeneradores, debido a sus grandes dimensiones, se ha de asegurar que, en ningún caso, vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz. Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que, por su funcionamiento, precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

8. En todo caso, e independientemente de las consideraciones anteriores, 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), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y del Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, por el que se modifica el artículo 30 del citado decreto.

9. Las subzonas afectadas por las citadas servidumbres aeronáuticas serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.2.24. Área de protección de líneas de alta tensión

1. Está formada 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.

2. 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.

3. 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.

4. Las subzonas afectadas por estas zonas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.25. Área de protección de gasoductos

1. Está formada, de mayor a menor intensidad, por los siguientes ámbitos:

- 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.
- 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.
- 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.

2. Las subzonas afectadas por estas zonas se corresponden únicamente con el vial de acceso sur al sector urbanizable de la localidad de Arroiabe (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.26. Área de protección de acueductos subterráneos o aéreos

1. El servicio de aguas del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz (AMVISA) establece la necesidad de dejar libre de obstáculos una franja de dos (2) metros a los lados de los acueductos de pequeño diámetro (500 ó 600 mm.), y de dos metros y medio (2,5) a los lados de los de gran diámetro (1.250 mm.), para que una máquina excavadora pueda repararlos en caso necesario.

2. Las subzonas afectadas por estas zonas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.2.27. Área de protección de comunicaciones viarias

1. Está formada 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Las subzonas afectadas por estas zonas de protección serán todas aquéllas correspondientes a los núcleos urbanos que queden afectados por dichas servidumbres (ver serie de planos P-1.1).

Artículo 1.5.2.28. Área de protección de cauces fluviales

1. Está formada por el conjunto de zonas de protección del Dominio Público Hidráulico, servidumbre y policía, según lo establecido en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

2. Las actuaciones que queden ubicadas sobre estas áreas de protección deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al organismo de cuenca correspondiente.

3. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), toda nueva edificación a ejecutar en los márgenes de los ámbitos desarrollados (suelos urbanos consolidados y no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada) deberá respetar los siguientes retiros mínimos:

a) Quince (15) o veinticinco (25) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel V.
b) Quince (15) o veintidós (22) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel IV.
c) Doce (12) o dieciséis (16) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel III.
d) Diez (10) o doce (12) metros, según la línea de deslinde-encauzamiento esté o no definida en tramos de cauce de nivel I y 0.

4. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), toda nueva edificación a ejecutar en los márgenes de los ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (suelos urbanos no consolidados por la urbanización y suelos urbanizables) deberá respetar los siguientes retiros mínimos:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Treinta (30) metros, en tramos de cauce de nivel V.
b) Veintiséis (26) metros, en tramos de cauce de nivel IV.
c) Veinte (20) metros, en tramos de cauce de nivel III.
d) Quince (15) metros, en tramos de cauce de nivel I y 0.

5. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), toda nueva urbanización a ejecutar en los márgenes de los ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (suelos urbanos no consolidados por la urbanización y suelos urbanizables) deberá respetar los siguientes retiros mínimos:

a) Quince (15) metros, en tramos de cauce de nivel V.
b) Once (11) metros, en tramos de cauce de nivel IV.
c) Ocho (8) metros, en tramos de cauce de nivel III.
d) Cinco (5) metros, en tramos de cauce de nivel I y 0.

En el caso de coincidir la zona urbanística de márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos con la zona medioambiental de márgenes con vegetación de ribera bien conservada, el parámetro de retiro mínimo de la urbanización podrá ampliarse en cinco (5) metros más para los tramos de cauce de nivel V y IV, y en dos (2) metros más para los tramos de cauce de nivel III, con la finalidad de posibilitar la conservación de la vegetación de ribera.

6. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), en el suelo urbanizable colindante con los embalses de abastecimiento, lagos y lagunas, deberá cumplirse un retiro mínimo de cincuenta (50) metros entre la línea de alineación máxima de los edificios y la línea de máximo nivel normal de las aguas.

7. Según lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente mediterránea), en el caso de los tramos fluviales, los retiros se medirán desde la línea de cauce público y no desde el eje.

8. Los planeamientos de desarrollo de las áreas o sectores colindantes a cauces fluviales deberán presentar proyectos pormenorizados de restauración ambiental y adecuación paisajística, los cuales deberán contar con el visto bueno previo de la Agencia Vasca del Agua y serán necesarios para la obtención de la autorización de obras a tramitar en URA.

Previo al inicio de cualquier obra o trabajo que puedan causar afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, se deberá contar con las pertinentes autorizaciones de obra que se deberán tramitar en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua.

9. Adicionalmente, cuando en suelo urbano no consolidado y urbanizable se soliciten licencias de obras a realizar en las proximidades de algún cauce fluvial que pudiera resultar afectado, se hará constar este hecho en la solicitud correspondiente, debiéndose adoptar las medidas de protección que al respecto señalen los servicios técnicos municipales, en base a la normativa particular del ámbito de ordenación y de las medidas protectoras incorporadas al presente documento urbanístico basadas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del municipio de Arratzua-Ubarrundia.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.5.2.29. Áreas inundables

En aquellas subzonas afectadas por áreas inundables serán de aplicación los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua como normativa complementaria a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.6.1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J.1, DE ESPECIAL PROTECCIÓN, Y J.2, PRESERVADAS

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

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 constructivos autorizables en ellas.

1. Explotaciones de los recursos primarios.

a) 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.
- Otras dirigidas a la misma finalidad.

b) 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 de conservas vegetales, mermeladas y confituras.
- Lagares de elaboración de sidra y aceite, y bodegas para producción de vino y txakolí.

c) Invernaderos, viveros, etc.

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.

d) 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- 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).

e) 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.

f) Actividades ganaderas especiales. Incluyen:

- Colmenares.
- Explotaciones ganaderas alternativas.

Dentro del uso de **otras explotaciones de ganado** se integran aquellas que no tienen la consideración de explotaciones agrarias, los núcleos zoológicos y granjas cinegéticas.

- Granjas cinegéticas: su regulación y clasificación será la indicada en la normativa vigente sobre ordenación de la avicultura de carne (actualmente Real Decreto 1084/2005, de 16 de septiembre, de ordenación de la avicultura de carne).
- Piscifactorías: instalaciones dedicadas al cultivo y/o la recría de pescados y mariscos marinos y continentales.

g) Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal. Comprenden:

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

h) Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agraria, 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.).

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.).
- Infraestructuras de producción de energía renovable.

i) 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.

j) Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma.

k) Establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural (BOPV nº 113, de 13 de junio de 1996), y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre (BOPV nº 195, de 13 de octubre de 1997).

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

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— y, además, no deban tener la consideración de sistemas generales.

Además, de acuerdo con 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, para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental, y para aquéllas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 m^2, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Comprenden:

a) Los equipamientos comunitarios y las actividades terciarias en las que se den las circunstancias y las condiciones indicadas en los párrafos anteriores.

b) 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.

c) Los núcleos zoológicos (a excepción de las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, que quedan recogidas en el apartado 1.f del artículo 1.6.1.1 e integradas dentro del uso ganadero), cuyo expediente de declaración de interés público sea susceptible de ser aprobado por el órgano competente.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se consideran como tales los establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos del Gobierno Vasco. 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.).

d) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

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.

e) Instalaciones técnicas de parques de producción de energías renovables.
f) Estaciones de suministro de carburantes, adyacentes a la zona de dominio público de la carretera y no insertas en áreas de servicio.
g) 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. Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas

1. En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales (es decir, sin necesidad de planeamiento de desarrollo). Quedan al margen de los anteriores los usos y actividades autorizables por alguna de las alternativas previstas en el artículo 1.6.1.4. “Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico”.

2. Para la determinación precisa de los usos constructivos autorizados por la ordenación global ha de entenderse que quedará permitido todo aquél, de los definidos en el capítulo 1.3.1. “Usos del suelo” del presente documento, en el que se den las características y circunstancias previstas en el 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”, en los puntos siguientes de este artículo, y en el artículo 1.6.1.3. “Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos”.

3. 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 este artículo.
b) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 5.2 del apartado 8. “La ordenación del medio físico” de las D.O.T., así como las contenidas en el Plan Territorial Parcial (PTP) de Álava Central.
c) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial, cuando sea aplicable.
d) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental, en los casos en los que éstas sean exigibles.
e) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas con condicionantes superpuestos en el artículo 1.6.1.3. “Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos”.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Usos autorizados en la zona J.1.1 - Zona de especial protección por su valor natural.

a) En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva su protección.
b) En su defecto, se autorizarán:

- Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental, y/o cualquier otra dirigida a la protección del propio espacio.

5. Usos autorizados en la zona J.1.2 - Zona de especial protección por su valor histórico-cultural.

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 aquéllos dirigidos a la investigación, educación y divulgación cultural.

6. Usos autorizados en la zona J.1.3 - Zona de especial protección de mejora ambiental A.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o 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.

7. Usos autorizados en la 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 otra dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural, los refugios de montaña de carácter público y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
b) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo trashumante o trasterminante (refugios y bordas).

8. Usos autorizados en la zona J.1.5 - Zona de especial protección por su valor agroganadero y de campiña.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que, por su naturaleza y características, deban emplazarse 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, excluidas las explotaciones ganaderas intensivas.
e) Actividades ganaderas especiales, siempre que justifiquen la necesidad ineludible de emplazarse en esta zona.
f) Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma.
g) Establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

9. Usos autorizados en la zona J.1.7 - Zona de protección de aguas superficiales.

a) Los previstas en el apartado F.1 de la normativa del Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), para la prevención de inundaciones y protección del propio espacio.

10. Usos autorizados en la zona J.2.2 - Zona preservada por su interés histórico-cultural.

a) Los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección, y aquéllos dirigidos a la investigación, educación y divulgación cultural.

11. Usos autorizados en la zona J.2.3 - Zona preservada de mejora ambiental B.

a) Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse de modo ineludible en el terreno receptor por razones científicas, topográficas, silvícolas, o cualquiera otra análoga, así como las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

12. Usos autorizados en la zona J.2.4 - Zona preservada por su interés forestal.

a) Actividades de utilidad pública o interés social vinculadas a la investigación y divulgación, a la educación ambiental, o cualquier otra dirigida a la protección del propio espacio, así como el recreo concentrado destinado a la educación e interpretación del medio natural, los refugios de montaña de carácter público y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
b) Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades ganaderas de pastoreo trashumante o trasterminante (refugios y bordas).

13. Usos autorizados en la zona J.2.5 - Zona preservada por su interés agroganadero.

a) Edificios, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que, por su naturaleza y características, deban emplazarse 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.
e) Actividades ganaderas especiales, siempre que justifiquen la necesidad ineludible de emplazarse en esta zona.
f) Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma.
g) Establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos y en las áreas de protección de las infraestructuras generales

1. Limitaciones adicionales impuestas por los condicionantes superpuestos.

a) Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

i. Quedan prohibidas todas las actividades que sean potencialmente emisoras de contaminantes al suelo, salvo que el órgano competente en materia de actividades las autorice tras considerar expresamente las peculiaridades de su ubicación.

b) Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

i. Quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.
ii. En cualquier caso, quedan prohibidos:

- Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente estén ligados a un terreno concreto.
- Los usos que, considerándose propios del suelo no urbanizable, no estén ligados igualmente a un terreno concreto.

c) Áreas inundables.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

En estas áreas serán de aplicación los criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad elaborados por la Agencia Vasca del Agua como normativa complementaria a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En todo caso se estará a lo establecido en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. BOE de 16 de enero de 2008).

d) Áreas de presunción arqueológica.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1 "Calificación del término municipal".

Si bien no se recogen en el PTP de Álava Central y las Directrices de Ordenación del Territorio como condicionante superpuesto, el patrimonio cultural no es un componente del medio físico propiamente dicho pero ha sido incluido como condicionante superpuesto por su propiedad de elemento sensible a las acciones antrópicas y, por tanto, a

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

preservar del mismo modo que ocurre con las áreas de valor ambiental. Estas áreas corresponden con las *zonas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco* por Resolución de 26 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV nº 130 de 9 de julio de 1997).

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 previstos 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.

2. Limitaciones adicionales impuestas por los condicionantes superpuestos adicionales.

a) Red de corredores ecológicos.

Queda grafiados en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

i. 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 "ii", "iii" y "iv" siguientes:

ii. La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones sobre los corredores ecológicos, en especial para los espacios con especial función conectora recogidos en la estrategia de conectividad ecológica y paisajística del Territorio Histórico de Álava, requerirá de informe previo de valoración específico sobre la magnitud de los efectos ambientales, a emitir por el órgano foral en materia ambiental, que valorará la magnitud de los efectos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes, y en consonancia con las directrices generales de las DOT relativas a la consideración de los elementos y procesos del medio físico (capítulo 8, apartado 5.2), así como al conjunto de regulaciones ambientales del PTP de Álava Central.

iii. 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.

iv. Los cierres de las parcelas se separarán dieciocho (18) metros del dominio público hidráulico perteneciente a tales corredores.

b) Paisajes singulares y sobresalientes.

Quedan grafiados en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

i. En aras del cumplimiento del artículo 5.d del convenio europeo del paisaje que insta a "integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística y en sus políticas en materia cultural, medioambiental, agrícola, social y económica, así como en cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje", y en tanto no se aprueben las correspondientes medidas de planificación,

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

gestión y conservación específicas para la regulación de los paisajes singulares y sobresalientes por el órgano competente en la materia, se atenderá a lo establecido en los apartados "ii" y "iii" siguientes.

ii. La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones sobre los paisajes singulares y sobresalientes, en especial para los recogidos en el catálogo del Territorio Histórico de Álava (Acuerdo 829/2005, del Consejo de Diputados de 27 de septiembre, que aprueba el catálogo de paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava), requerirá de informe previo de valoración específico sobre la magnitud de los efectos ambientales, a emitir por el órgano foral en materia de paisaje, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes, y en consonancia con las directrices generales de las DOT relativas al tratamiento del paisaje (capítulo 8, apartado 5.2.G).

iii. Las intervenciones deberán garantizar la condición de paisaje singular y sobresaliente 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 paisajes singulares y sobresalientes deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecutar las actuaciones de restauración paisajísticas correspondientes.

c) Hábitats de interés comunitario.

Quedan grafiados en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

i. Corresponden con el listado de hábitats de interés comunitario localizados en el término municipal de Arratzua-Ubarrundia y definidos en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, del 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

ii. 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.

d) Recorridos temáticos.

Quedan representados en el plano P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales" y se corresponden con el «Recorrido recreativo Ullíbarri-Araya» y el «Itinerario del aprovechamiento del medio», propuestos ambos como acciones estructurales paisajístico-ambientales por el PTP de Álava Central.

e) Afecciones acústicas aeronáuticas.

Quedan grafiados en el plano P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", se corresponden con aquellas zonas del municipio que se encuentran dentro de las curvas isófonas L_{eq} día = 60 dB(A) y L_{eq} noche = 50 dB(A) y, por tanto, sometidas a las afecciones acústicas originadas en la operación de las aeronaves en el aeropuerto de Vitoria. Con objeto de delimitar dichas curvas se ha tenido en cuenta la banda de afección que figura en los planos de "Huellas de ruido" incluidos en el Plan Director

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto).

En los ámbitos clasificados como suelo no urbanizable y afectados por las huellas sonoras incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz —aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto)—, no se consideran compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios, siendo además necesaria, como condición indispensable para la concesión de licencias a las construcciones (como viviendas, etc.) en la zona afectada, su insonorización conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

En caso de plantearse la legalización de edificaciones preexistentes no amparadas por licencia, situadas en suelo urbano consolidado y destinadas a usos residenciales y a dotacionales educativos o sanitarios, y que se encuentren en terrenos afectados por las citadas huellas sonoras, será necesaria su pertinente insonorización conforme al documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de Edificación, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

3. Limitaciones adicionales impuestas por las áreas de protección de las infraestructuras generales.

a) Áreas de protección de comunicaciones viarias.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

Estás 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.

b) Áreas de protección de comunicaciones ferroviarias.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público y de protección, según lo establecido en los artículos 13 y 14 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003), sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6 del artículo 15 de esta misma ley. En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en los artículos 15 y 18 de la citada ley, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Superpuestas a estas zonas, se define la línea de límite de edificación, según lo establecido en los artículos 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003) y en la Orden FOM/2283/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas. En lo que atañe a esta materia, en la zona definida por dicha línea rigen las limitaciones de uso señaladas en el artículo 16.1 de la citada ley, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ellas que el órgano competente pueda otorgar.

c) Áreas de protección de caminos rurales.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 13 a 16 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, 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 según lo establecido 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. 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.

d) Áreas de protección de la red de itinerarios verdes.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección, según lo establecido en los artículos 26 a 29 de la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava.

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 de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 6 metros desde las citadas aristas.

En lo que atañe a esta materia, en aquellas zonas rigen las limitaciones de uso señaladas en la Norma Foral mencionada, sin perjuicio de las autorizaciones previstas en ella que el órgano competente pueda otorgar.

e) Áreas de protección de servidumbres aeronáuticas.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

Comprenden la mayor parte del término municipal de Arratzua-Ubarrundia y quedan representadas, por un lado, por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres, incluidas éstas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

agosto), así como por las zonas de instalación, de limitación de alturas y de seguridad del radiofaro no direccional (NDB) situado al suroeste de la localidad de Ziriano.

En particular, el término municipal de Arratzua-Ubarrundia se encuentra principalmente afectado por la superficie de subida de despegue de la pista 04, la superficie de aproximación de la pista 22, la superficie de limitación de alturas del localizador del sistema de aterrizaje instrumental (LOC/ILS), la superficie de limitación de alturas del radiofaro no direccional (NDB), la superficie de aproximación frustrada de la maniobra ILS, y la zona de seguridad del radiofaro no direccional (NDB).

En los ámbitos del suelo no urbanizable afectados por las servidumbres aeronáuticas incluidas en el citado Plan Director se ha de asegurar que ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificación del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas sus palas—, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos, sobrepase las alturas —respecto del nivel del mar— determinadas por las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las citadas servidumbres. Asimismo, en la mencionada serie de planos se representan, mediante un tramado rosa, las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

En los terrenos situados dentro de la zona de seguridad del radiofaro no direccional (NDB) se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15.b del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974.

Atendiendo al artículo 10 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, las instalaciones implantadas en el municipio no emitirán humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho de indemnización.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En el caso de la instalación de aerogeneradores, debido a sus grandes dimensiones, se ha de asegurar que, en ningún caso, vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz. Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que, por su funcionamiento, precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En todo caso, e independientemente de las consideraciones anteriores, 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), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y del Decreto 2490/1974, de 9 de agosto, por el que se modifica el artículo 30 del citado decreto.

f) Áreas de protección de líneas de alta tensión.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", 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.

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.

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.

g) Áreas de protección de gasoductos.

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales", están formadas, de mayor a menor intensidad, por los siguientes ámbitos:

- 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.
- 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.
- 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.

h) Áreas de protección de acueductos subterráneos o aéreos.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Quedan grafiadas en la serie de planos P-1.1 "Calificación del término municipal. Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales".

El servicio de aguas del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz (AMVISA) establece la necesidad de dejar libre de obstáculos una franja de dos (2) metros a los lados de los acueductos de pequeño diámetro (500 ó 600 mm.), y de dos metros y medio (2,5) a los lados de los de gran diámetro (1.250 mm.), para que una máquina excavadora pueda repararlos en caso necesario.

Artículo 1.6.1.4. 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, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada ley, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de sistema general.
c) Si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de sistema general, se formulará la pertinente modificación del Plan General de Ordenación Urbana.
d) Cualquier otra posibilidad establecida en la legislación urbanística.

2. 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 Plan General de Ordenación Urbana y su régimen de edificación y usos.

Artículo 1.6.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras

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 (BOTHA nº 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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: un metro y medio (1,5) desde la arista exterior de la explanación.

c) Respecto al ferrocarril (Tren de Alta Velocidad):

i. De las edificaciones: las establecidas en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario (BOE nº 276 de 18 de noviembre de 2003), en el capítulo III del Reglamento del sector ferroviario —aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre—, así como en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas.

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, y los tramos de ríos con cuenca afluente C>100 Km^2 (tramos de niveles III, IV, V y VI).
- Treinta (30) metros para los tramos de ríos con cuenca afluente 10<C≤100 Km^2 (tramos de niveles I y II).
- Quince (15) metros para los arroyos con cuenca afluente 1<C<10 Km^2 (tramos de nivel 0).
- Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de 1 Km^2 (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, de forma complementaria a las limitaciones generales establecidas en el punto anterior, guardarán obligatoriamente una distancia de cien (100) metros:

- 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.

iii. Asimismo, se define como área de protección del embalse de Ullíbarri-Gamboa una banda perimetral de doscientos (200) metros de ancho, medida desde la línea correspondiente al máximo nivel normal del embalse (cota 546,50 metros), aguas arriba de la presa y dentro de su propia cuenca vertiente.

Artículo 1.6.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas.

a) Casetas de aperos de labranza.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Superficie mínima de parcela: mil (1.000) metros cuadrados.
ii. Dimensión de la instalación: 2x2x2 metros.
iii. Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.

b) Resto de edificaciones, construcciones e instalaciones.

i. Edificabilidad: 1,00 m^2t/m^2s.
ii. Superficie mínima de terreno vinculada o de cabezas mínimas de ganado: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.
iii. Superficie mínima de parcela: libre.
iv. Ocupación máxima: setenta (70) por ciento.
v. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: dos (2) sobre rasante.
vi. Altura máxima a cornisa o alero: ocho (8) metros sobre cota de origen.
vii. Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.

2. Invernaderos, viveros, etc.

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima: setenta (70) por ciento.
c) Separación mínima a linderos: tres (3) metros.

3. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones ganaderas.

a) Construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiintensivo.

i. Edificabilidad: 1,00 m^2t/m^2s.
ii. Superficie mínima de terreno vinculada o de cabezas mínimas de ganado: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.
iii. Superficie mínima de parcela: libre.
iv. Ocupación máxima: setenta (70) por ciento.
v. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: una (1) sobre rasante.
vi. Altura máxima a cornisa o alero: cuatro (4) metros sobre cota de origen.
vii. Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.

b) Refugios y bordas.

i. Altura máxima a cornisa o alero: tres (3) metros.
ii. Resto de parámetros: libre.

c) Edificaciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter intensivo, a las explotaciones ganaderas alternativas y a las granjas cinegéticas.

i. Edificabilidad: 0,50 m^2t/m^2s.
ii. Superficie mínima de parcela: dos mil (2.000) metros cuadrados.
iii. Ocupación máxima: cincuenta (50) por ciento.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iv. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: una (1) sobre rasante.
v. Altura máxima a cornisa o alero: la que precise el proceso de explotación.
vi. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.

4. Edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma. Se incluyen los establecimientos de agroturismo y de camping rural, regulados mediante el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre (BOPV nº 195, de 13 de octubre de 1997).

a) Tipos edificatorios autorizados:

i. Edificio aislado de una o dos viviendas.
ii. Edificio adosado o incorporado al conjunto edificado, de una o dos viviendas.

b) Edificabilidad: 0,15 m^2t/m^2s.
c) Superficie mínima de parcela: mil (1.000) metros cuadrados.
d) Ocupación máxima: diez (10) por ciento.
e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas: dos (2) sobre rasante.
f) Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre rasante.
g) Separación mínima a linderos: cinco (5) metros.
h) Condición de vinculación a la explotación: las viviendas deberán vincular, en una o varias parcelas, la superficie mínima de terreno o de cabezas mínimas de ganado correspondiente a 0,50 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.

5. Edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

a) Estaciones de servicio no vinculadas a un área de servicio.

i. Edificabilidad: 0,10 m^2t/m^2s.
ii. Superficie mínima de parcela: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
iii. Ocupación máxima (incluidas marquesinas): veinte (20) por ciento.
iv. Altura máxima a cornisa o alero: tres metros y medio (3,5).
v. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.

b) Resto de edificaciones, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

i. Edificabilidad: 0,10 m^2t/m^2s.
ii. Superficie mínima de parcela: cinco mil (5.000) metros cuadrados.
iii. Ocupación máxima: diez (10) por ciento.
iv. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: dos (2) sobre rasante.
v. Altura máxima a cornisa o alero: siete (7) metros sobre rasante.
vi. Separación mínima a linderos: diez (10) metros.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. Los parámetros señalados en los puntos anteriores corresponden a las edificaciones y construcciones que soportan las actividades urbanísticas autorizadas. Una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, con estos límites totales máximos:

a) Si existen explotaciones agrícolas o ganaderas:

   i. Edificabilidad: 1,00 m^2t/m^2s.
   ii. Ocupación máxima: ochenta (80) por ciento.

b) Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:

   i. Edificabilidad: 0,20 m^2t/m^2s.
   ii. Ocupación máxima: veinte (20) por ciento.

Artículo 1.6.1.7. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo, tendente a la construcción de equipamientos, deberá respetar, en todo caso, lo siguiente:

a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, 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. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la 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 piso de vegetación que la vía atraviesa.
c) El cableado del tendido eléctrico debería ser enterrado siempre que fuera posible.
d) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.
e) 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.
f) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.
g) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

   i. 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, la Administración competente.
   ii. Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

2. 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 1.6.1.8. Otras condiciones aplicables a los usos constructivos

1. Las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.1.29. "Vallados".

Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre liso o malla no electrificada de un metro y medio (1,50) de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos.

2. 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.

3. 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.

4. Condiciones de 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).

5. Condiciones de los edificios, de una o dos viviendas familiares, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria para residencia de los titulares de la misma.

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 hortícola o ganadera, 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, y en la Orden Foral 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

6. Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, a los núcleos zoológicos y a las granjas cinegéticas, 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.

En los núcleos zoológicos y en las granjas cinegéticas se permitirán las viviendas familiares, siempre y cuando aquéllos tengan las siguientes dimensiones:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Explotaciones de animales de tiro o trabajo: treinta (30) animales por vivienda.
b) Criaderos de animales para peletería: quinientos (500) animales por vivienda.
c) Criaderos de animales para la repoblación cinegética: mil (1000) mamíferos o mil (1000) aves por vivienda.
d) Criaderos de animales de especies como perros, gatos, aves ornamentales etc.: doscientos (200) mamíferos o seiscientas (600) aves por vivienda.

7. Condiciones de las edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas.

a) Cuando se solicite la licencia municipal de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará en el ayuntamiento la siguiente documentación:

   i. 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 U.T.A. de la misma.
   ii. En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.
   iii. En el caso de edificios de viviendas familiares, además de lo anterior, la autorización señalada en el punto 5 anterior.

b) Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.
c) Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el artículo 1.6.1.6. “Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo”, el número máximo de U.T.A. exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.
d) 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. En tanto 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, 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 Arratzua-Ubarrundia —aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido de sus normas urbanísticas en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, así como las modificaciones de las mismas tramitadas y aprobadas definitivamente desde entonces, documentos que definen el régimen urbanístico general de aplicación en Arratzua-Ubarrundia.

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 18 a 28 (ambos inclusive) del Título II de las mencionadas normas.

c) Ordenanza municipal de urbanización, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de julio de 2000 (BOTHA nº 143, de 13 de diciembre de 2000).

2. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderán condicionadas 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 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

B.2. NORMAS PARTICULARES (LIBRO 2)

153

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 2.1.1. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO

Artículo 2.1.1.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AR.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende el núcleo de Arroiabe. Su superficie aproximada es de 78.998 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas, así como a la creación de una vialidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.
- Creación de una zona pública y céntrica de equipamiento comunitario deportivo, como foco de socialización y disfrute para los habitantes de la localidad.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 57.779,66 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 2.142,73 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 55.636,93 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cuarenta y dos (42) existentes y nueve (9) de nueva creación.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 12.230,70 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 2.117,12 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 10.113,59 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: seis (6) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.6-01: equipamiento comunitario de servicios sociales.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios sociales, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.022,04 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.4. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 520,19 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. La zona E.1.1-01 adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 4.385,83 m².

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 4.215,76 m².
ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 170,06 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zonas F.1-01 y F.1-02: parque urbano.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 935,03 m².

i. Superficie aproximada de la zona F.1-01: 764,14 m².
ii. Superficie aproximada de la zona F.1-02: 170,89 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.7. Zona G.2-01: equipamiento comunitario cultural.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario cultural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 30,30 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.8. Zonas G.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 134,86 m^2.
B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.9. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 99,47 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.10. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 859,89 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

159

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-12 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 1.000 m² por vivienda (tipo A y tipo B.1).
- Dimensión mínima del lindero frontal de las nuevas parcelas: 15 metros lineales (tipo A y tipo B.1).

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AZ.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende el núcleo de Arzubiaga. Su superficie aproximada es de 24.702 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial de carácter rural, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas, dándole un carácter más urbano.
- Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público, así como la creación de una vialidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.
- La conexión de la vialidad interior del ámbito con la carretera foral A-3008 se efectuará única y exclusivamente por su lado suroeste, evitando en todo caso el acceso motorizado por el vial existente al sureste del ámbito desde y hacia la carretera foral, para lo cual se propone para dicho vial un uso peatonal y/o ciclable.
- El núcleo de Arzubiaga se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación de caseríos con vivienda y sucesivos anexos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento prácticamente nulas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por lo tanto, se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con alguno de los tipos priorizados por los objetivos marcados por el Plan Territorial Parcial de Álava Central.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 22.773,93 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: siete (7) existentes y seis (6) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.928,51 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: dos (2) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Dimensión mínima del lindero frontal de nuevas parcelas: 20 metros lineales (tipo A).
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores..... 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Finalmente, la conexión de la vialidad interior del ámbito con la carretera foral A-3008 contará con radios de giro de quince (15) metros, de acuerdo con la figura 7.3 «Cuñas de cambio de velocidad» de la Norma 3.1-IC "Trazado" de la Instrucción de Carreteras.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.3. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende casi la totalidad del núcleo de Betolaza, exceptuando su zona central correspondiente con el ámbito de ordenación pormenorizada BE.02. Su superficie aproximada es de 42.573 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.
- Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario, así como la creación de una vialidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.
- El núcleo se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación de caseríos con vivienda y sucesivos anexos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento prácticamente nulas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por lo tanto, se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con los tipos priorizados por los objetivos marcados por el PTP de Álava Central.
- Por otro lado, la superficie de este ámbito junto con la de BE.02, heredados en su mayor parte del planeamiento anterior, engloba más parcelas edificables que edificaciones existentes. Esto desemboca en la superación del límite de crecimiento establecido por el PTP de Álava Central para este tipo de núcleos (el 100% de viviendas existentes). Dadas las características particulares de este núcleo, y la necesidad de consolidar y agrupar la edificación en un asentamiento compacto e identificable mediante una estructura urbana, se considera justificada esta propuesta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 40.917,90 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: trece (13) existentes y doce (12) de nueva creación.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 187,87 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. Esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 327,24 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 951,85 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.5. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 135,97 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 51,85 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.4. Ámbito de ordenación pormenorizada BE.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de asentamiento antiguo de carácter rural, situada en el centro de la localidad de Betolaza y comprendida entre las calles Lamiturri, al Este, y Nagusia, al Oeste. Su superficie aproximada es de 8.305 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación, desarrollo y consolidación del ámbito, de forma que articule y dé continuidad entre la zona norte y sur del núcleo.
- Por otro lado, la superficie de este ámbito junto con la de BE.01, heredados en su mayor parte del planeamiento anterior, engloba más parcelas edificables que edificaciones existentes. Esto desemboca en la superación del límite de crecimiento establecido por el PTP de Álava Central para este tipo de núcleos (el 100% de viviendas existentes). Dadas las características particulares de este núcleo, y la necesidad de consolidar y agrupar la edificación en un asentamiento compacto e identificable mediante una estructura urbana, se considera justificada esta propuesta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 8.305,00 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y seis (6) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 2.440 m²t.
b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 2.080 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 360 m²t.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos priorizados y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.2" en el artículo 1.5.2.3.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.02) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

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

Quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario se apoyará en las calles Lamiturri —al Este del ámbito— y Nagusia —al Oeste del mismo—.
- Se establecerá la continuidad y consolidación del vial perimetral, constituido por las calles anteriormente citadas, de sentido único.
- En el preceptivo plan especial se estudiará la posibilidad de viales peatonales transversales que permitan la comunicación entre ambas calles citadas.
- La sección transversal del vial perimetral anteriormente descrito preverá una anchura de seis (6) metros.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. **Categorización del suelo urbano:** NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B).
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 425 m^2 por vivienda.
- Dimensión mínima del lindero frontal de nuevas parcelas: 20 metros lineales.
- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 30%.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.
- Separación de los edificios a linderos: 6 metros como mínimo.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3 —para las viviendas de tipo B—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.5. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural situada en el barrio de La Estación, desarrollada a ambos lados de la carretera foral A-4027 y atravesada, de Norte a Sur, por el trazado del antiguo ferrocarril vasco-navarro. Su superficie aproximada es de 17.316 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03, A.2-04, A.2-05 y A.2-06: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 12.131,14 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 2.319,13 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 3.259,09 m².
iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 974,59 m².
iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 510,81 m².
v. Superficie aproximada de la zona A.2-05: 2.269,42 m².
vi. Superficie aproximada de la zona A.2-06: 2.798,09 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: treinta (30) existentes y dos (2) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. Esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.567,58 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zonas E.2-01 y E.2-02: comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas) como soporte de la actuación recreativa de paseo y carril-bici que, saliendo del municipio de Vitoria-Gasteiz, recorre el territorio hacia el norte hasta el núcleo de Landa, denominada por el Plan General de Ordenación Urbana como AIE.02. Estas zonas formarán parte del plan especial que desarrolle la actuación del corredor verde a lo largo del municipio. En cualquier caso, los límites de dichas zonas serán susceptibles de ser modificados por el plan especial, si éste lo considera oportuno.

La regulación de estas zonas es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.2, definidas en el punto 10 del artículo 1.3.2.4, salvo que el citado plan especial indique lo contrario.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 3.617,29 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona E.2-01: 3.103,77 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona E.2-02: 513,52 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

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

   No se determinan condiciones singulares.

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

   No se determinan condiciones singulares.

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

   No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

   No se determinan directrices singulares.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

   Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- <u>RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>

1. **Categorización del suelo urbano:** CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

   No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

   La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

   2.1. <u>Condiciones de edificación, dominio y uso</u>

   Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

   Sin perjuicio de lo que pudiera establecer el plan especial que desarrolle la actuación del corredor verdeo para las subzonas pertenecientes a las zonas E.2, para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores..... 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.6. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona industrial común situada en el barrio de La Estación, al norte del conjunto residencial existente, en la que se encuentra la empresa "Pelegrín".

Este ámbito proviene del MOA-3 de Durana, denominado así en las Normas Subsidiarias —aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, cuya ordenación y normativa urbanística quedaba, a su vez, vinculada y dispuesta en el artículo 114 de la ordenanza OR-5 sobre UI2 de Durana, correspondiente al texto refundido de las Normas Subsidiarias, publicado en el BOTHA con fecha de 5 de marzo de 1990.

Su superficie aproximada es de 4.635 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Puesto que el presente instrumento urbanístico no contempla la creación de nuevas zonas industriales, el modelo de desarrollo se enfoca a la regulación de una posible sustitución y/o ampliación de la empresa "Pelegrín".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona B.1-01: industrial común.

Zona global de uso privado y calificada como zona industrial común, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas B.1, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 4.635,12 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas b.1.1 regirán las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad urbanística máxima: 1,80 m^2t/m^2s.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Número máximo de viviendas: una (1), la vivienda del guarda.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: el actual.
- Altura máxima de la edificación: la actual, no autorizándose ningún tipo de construcción ni uso por encima de la altura señalada.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 60%.
- Salientes y entrantes en fachadas: quedan prohibidos.
- Usos autorizados:

  ✓ Uso característico: industrial común.
  ✓ Usos compatibles: vivienda (única y exclusivamente la vivienda del guarda), oficinas, almacén, garajes y aparcamiento.

- El resto de parámetros son libres.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.7. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de edificación de bajo desarrollo situada en el barrio de La Estación, al Noreste del conjunto residencial existente. Su superficie aproximada es de 7.433 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Desarrollar un ámbito que se integre en el conjunto de la estructura urbana, con una intervención residencial de bajo desarrollo que consolide la trama urbana, y con una tipología de vivienda acorde con la preexistente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 7.352,68 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y doce (12) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 2.880 m²t.
b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 2.057 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 823 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. El uso característico y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.5.2" en el artículo 1.5.2.6.
ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. Estas zonas adquieren el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 80,30 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 41,13 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 39,17 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico es el de comunicación y transporte por carretera.
ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.03) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

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

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona H.2-05 (200 m²s) como sistema general adscrito a la actuación integrada, y las zonas E.1.1-DU.03-01 y E.1.1-DU.03-02 como sistemas generales inscritos a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- <u>RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>

1. **Categorización del suelo urbano:** NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. <u>Condiciones de edificación, dominio y uso</u>

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1).
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6 —para las viviendas de tipo C.1—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Finalmente, el desarrollo de este ámbito tendrá que adecuarse de manera que el límite de la urbanización deberá corresponderse a la línea que señala el alcance de la avenida de período de retorno de 100 años, si bien, antes de cualquier actuación, se elaborará un estudio hidráulico de detalle que determine el riesgo real y las medidas correctoras.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.8. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.04

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad del núcleo de Durana, considerado éste como el asentamiento mayor de cabecera del municipio, tipo pequeño núcleo urbano sin ley de formación.

Su superficie aproximada es de 159.102 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.
- Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03 y A.2-04: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 64.477,22 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 2.518,69 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 48.701,87 m².
iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 11.431,04 m².
iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 1.825,62 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cincuenta y ocho (58) existentes y veintiuna (21) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.551,11 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: doce (12) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 21.774,96 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 4.710,42 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 17.064,54 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: dieciséis (16) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.4. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.021,39 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. Esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 5.771,310 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona E.1.2-01: comunicaciones viarias (calles).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (calles), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.2, definidas en el punto 9 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 10.275,50 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zonas G.0-01 y G.0-02: equipamiento comunitario genérico.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de equipamiento comunitario genérico —como caso especial, hay que incidir en el hecho de que la zona G.0-01 engloba la casa de concejo y el polideportivo—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 20.457,94 m².

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Superficie aproximada de la zona G.0-01: 2.474,31 m².
ii. Superficie aproximada de la zona G.0-02: 17.983,63 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.8. Zona G.1-01: equipamiento comunitario docente.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario docente, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 31.861,29 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.9. Zona G.5-01: equipamiento comunitario sanitario.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario sanitario, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 171,82 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.10. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.198,47 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.11. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 542,28 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-08 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 500 m^2 por vivienda (tipo A y tipo B).
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para las subzonas a.2-09, a.2-12 y a.2-13 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo.

Para la subzona a.2-15 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 1.000 m^2 por vivienda (tipo A) y 500 m^2 por vivienda (tipo C.2).
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/-.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.5.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.5.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para las subzonas g.0 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.16 y 1.5.2.17, con las siguientes particularidades:

- Edificabilidad: la necesaria para llevar a cabo la actividad.

Para las subzonas g.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.16 y 1.5.2.17, con las siguientes particularidades:

- Edificabilidad: la necesaria para llevar a cabo la actividad.
- Separación de los edificios a linderos: 3 metros como mínimo, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.
- Altura máxima de la edificación: 12 metros. No obstante, los edificios deportivos podrán alcanzar la altura necesaria para llevar a cabo la actividad.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores.....0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.9. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.05

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada en frente de la ikastola del núcleo de Durana.

Este ámbito proviene de la UAU-1 de Durana, ya ejecutada en su totalidad, cuyo estudio de detalle y proyecto de urbanización fueron aprobados definitivamente con fechas de 14 y 15 de octubre de 2004, respectivamente, y publicados ambos en el BOTHA nº 128 con fecha de 5 de noviembre de 2004.

Su superficie aproximada es de 4.382 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación de la ordenación del espacio edificado actual.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 4.381,79 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.10. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.06

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al Sur de la calle Ikastolabidea y al Suroeste del ámbito de ordenación pormenorizada DU.05.

Este ámbito proviene del MOA-2 de Durana, denominado así en las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia —aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido de sus normas urbanísticas en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, cuya ordenación y normativa urbanística quedaba, a su vez, vinculada y dispuesta en la "Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia, relativa a la Unidad UAU-1 de Durana", en Noviembre de 1992.

Su superficie aproximada es de 19.285 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 18.099,66 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: trece (13) existentes y una (1) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Zona E.1.2-01: comunicaciones viarias (calles).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (calles), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.2, definidas en el punto 9 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.185,81 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al texto refundido de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. **Categorización del suelo urbano:** CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al artículo 185 del texto refundido de las Normas Subsidiarias de Arratzua-Ubarrundia. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. **Régimen transitorio de ejecución**

No se establece.

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

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.11. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.07

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al Sur del ámbito de ordenación pormenorizada DU.06 y al Este de la carretera foral A-3002.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-1 de Durana ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 1071/2000, de 9 de noviembre, fue publicada en el BOTHA nº 136 con fecha de 24 de noviembre de 2000.

Su superficie aproximada es de 44.986 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.
- Eliminación de acceso desde carretera foral A-3002.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 44.074,29 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: veintisiete (27) existentes y seis (6) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al Plan Parcial del SAU-1.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Se remiten al Plan Parcial del SAU-1 de Durana.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al Plan Parcial del SAU-1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- <u>RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>

1. **Categorización del suelo urbano:** CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en el Plan Parcial del SAU-1, reproducida en la serie de planos P-4.

2.1. <u>Condiciones de edificación, dominio y uso</u>

Se remiten al Plan Parcial del SAU-1. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Se remiten al Plan Parcial del SAU-1. 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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el vigente Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.12. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.08

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona industrial común, próxima a Eskalmendi y situada al Sur del municipio junto a la carretera foral A-3002 que comunica Durana con Vitoria-Gasteiz, en la que se encuentra la empresa de instalaciones frigoríficas "Fiasa".

Este ámbito proviene del MOA-4 de Durana, denominado así en las Normas Subsidiarias—aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 37/1999, de 10 de febrero, habiéndose publicado el texto refundido de sus normas urbanísticas en el BOTHA nº 104 de 3 de septiembre de 1999—, cuya ordenación y normativa urbanística quedaba, a su vez, vinculada y dispuesta en el artículo 113 de la ordenanza OR-4 sobre UI1 de Durana, correspondiente al texto refundido de las Normas Subsidiarias, publicado en el BOTHA con fecha de 5 de marzo de 1990.

Su superficie aproximada es de 18.256 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Puesto que el presente instrumento urbanístico no contempla la creación de nuevas zonas industriales, el modelo de desarrollo se enfoca a la regulación de una posible sustitución y/o ampliación de la empresa existente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona B.1-01: industrial común.

Zona global de uso privado y calificada como zona industrial común, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas B.1, definidas en el punto 4 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 18.255,57 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas b.1.2 regirán las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad urbanística máxima: 0,70 m^2t/m^2s.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Número máximo de viviendas: una (1), la vivienda del guarda.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II.
- Altura máxima de la edificación: 10 metros, no autorizándose ningún tipo de construcción ni uso por encima de la altura señalada.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 60%.
- Salientes y entrantes en fachadas: quedan prohibidos.
- Condiciones adicionales:

  ✓ La parcela 32-A del polígono 3, agregada a la 484 del polígono 3, deberá quedar vinculada a la empresa "Fiasa" sin admitir segregación alguna.

  ✓ Aparcamientos: se cumplirá lo señalado en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 de la normativa general sobre previsión de plazas de aparcamiento.

- Usos autorizados:

  ✓ Uso característico: industrial común.

  ✓ Usos compatibles: vivienda (única y exclusivamente la vivienda del guarda), oficinas, almacén, garajes y aparcamiento.

- El resto de parámetros son libres.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.13. Ámbito de ordenación pormenorizada LA.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural incluida en la localidad de Landa. Su superficie aproximada es de 26.965 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.
- Debe tenerse en cuenta que todo el territorio en el que se ubica el núcleo es Monte de Utilidad Pública (MUP) nº659, denominado "Monte alto de Arlabán". En consecuencia, la vialidad de este ámbito de ordenación pormenorizada está supeditada a la desafectación de dicho monte público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03 y A.2-04: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 14.745,55 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 440,21 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 6.635,83 m².
iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 3.770,71 m².
iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 3.898,80 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: trece (13) existentes y dos (2) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Zona C.2.-01: terciario de hostelería.

Zona global de uso privado y calificada como zona terciaria de hostelería —como caso especial, hay que incidir en el hecho de que el restaurante comparte espacio con una vivienda situada en plantas altas—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas C.2, definidas en el punto 6 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 4.729,74 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 250,69 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana estas zonas adquieren el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 3.756,77 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 812,32 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 2.944,45 m^2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.5. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.377,17 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional —como caso especial, hay que incidir en el hecho de que la sala de concejo comparte espacio con una sociedad gastronómica—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 626,97 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zonas I-01 e I-02: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 477,96 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 170,50 m^2.

ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 307,46 m^2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas c.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.10 y 1.5.2.11, con las siguientes particularidades:

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: III(a ó b)/I.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas. Como caso especial, para la vivienda situada en las plantas altas del edificio del restaurante regirán las determinaciones establecidas dispuestas en el artículo 1.5.2.3 para las subzonas a.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava, así como en la Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de montes.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.14. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la totalidad del núcleo de Luko. Su superficie aproximada es de 36.087 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.
- Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02 y A.2-03: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 29.510,44 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 5.177,42 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 9.637,57 m².
iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 14.695,44 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: veintidós (22) existentes y once (11) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Zonas A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 2.375,50 m^2.
B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cuatro (4) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.306,04 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. La zona E.1.1-01 adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 2.651,17 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 2.425,33 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 225,84 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.5. Zona G.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 137,29 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 106,18 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. **Categorización del suelo urbano:** CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-04 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para las subzonas a.2-01, a.2-06 y a.2-07 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.5.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Finalmente, el desarrollo de este ámbito tendrá que adecuarse de manera que el límite de la urbanización deberá corresponderse a la línea que señala el alcance de la avenida de período de retorno de 100 años, si bien, antes de cualquier actuación, se elaborará un estudio hidráulico de detalle que determine el riesgo real y las medidas correctoras.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.15. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad de Mendibil. Su superficie aproximada es de 54.152 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.
- Respetar las alineaciones previstas en las obras de mejora de accesibilidad de espacios públicos en la zona del prado de la iglesia, en las inmediaciones de la casa de concejo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02, A.2-03 y A.2-04: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 37.902,99 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 3.027,33 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 3.465,54 m².
iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 19.812,13 m².
iv. Superficie aproximada de la zona A.2-04: 11.598,01 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: quince (15) existentes y tres (3) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 11.064,78 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: siete (7) existentes y una (1) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 328,99 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas E.1.1-01 y E.1.1-02: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. La zona E.1.1-01 adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 4.586,49 m².

i. Superficie aproximada de la zona E.1.1-01: 4.522,19 m².
ii. Superficie aproximada de la zona E.1.1-02: 64,31 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.5. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 127,75 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional —como caso especial, hay que incidir en el hecho de que la sala de concejo dispone de una vivienda en planta baja y plantas altas—, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 140,59 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: una (1) existente y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-03 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.

Para las subzonas a.2-09 y a.2-10 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 3.000 m² por vivienda (tipo A).
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Número de edificios en una parcela: en una parcela no podrán situarse dos o más edificios destinados a usos de vivienda.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas. Como caso especial, para la vivienda situada en la primera planta del edificio de la sala de concejo regirán las determinaciones establecidas dispuestas en el artículo 1.5.2.3 para las subzonas a.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.16. Ámbito de ordenación pormenorizada NA.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad del núcleo de Nanclares de Gamboa, exceptuando su zona central correspondiente con el ámbito de ordenación pormenorizada NA.02. Su superficie aproximada es de 19.823 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.
- Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01, A.2-02 y A.2-03: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 19.822,88 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 11.133,90 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 7.591,30 m².
iii. Superficie aproximada de la zona A.2-03: 1.097,68 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: dieciséis (16) existentes y dos (2) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2-01, a.2-03, a.2-06 y a.2-07 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(b)/I.
- Separación de los edificios a linderos: 6 metros como mínimo.

Para la subzona a.2-08 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: III(b)/I.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores..... 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento “B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)”.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La iglesia parroquial de San Esteban está presente en el catálogo de edificación con protección de grado 1 y, además, está propuesta para declarar como conjunto monumental de la CAPV. Por otro lado, el edificio fue vendido a un particular y en la actualidad es una vivienda. Esta edificación deberá ser objeto de descatalogación y de una ordenación específica que regule su situación.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.17. Ámbito de ordenación pormenorizada NA.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de asentamiento antiguo de carácter rural, situada en el centro de la localidad de Nanclares de Gamboa, que desciende por la ladera hacia el embalse. Su superficie aproximada es de 12.319 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación, desarrollo y consolidación del ámbito, de forma que articule y dé continuidad entre la zona norte y sur del núcleo.
- El núcleo se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación dispersa de caseríos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio a pesar de encontrarse en un enclave paisajístico privilegiado. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento muy limitadas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por tanto se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con los tipos priorizados por el PTP de Álava Central.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 12.319,13 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y diez (10) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 4.030 m²t.
b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 3.080 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 950 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos priorizados y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.2" en el artículo 1.5.2.3.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.06) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

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

Quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan directrices singulares.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario se apoyará en la calle Única que recorre de norte a sur el ámbito. El plan especial consolidará el sistema viario preexistente necesario para permitir el acceso a las parcelas edificables con una sección de vía mínima de seis (6) metros.
- La sección transversal del vial principal anteriormente descrito preverá una anchura de ocho (8) metros.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. **Categorización del suelo urbano:** NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: 500 m^2.
- Dimensión mínima del lindero frontal de nuevas parcelas: 10 metros lineales.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.
- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 40%.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3 —para las viviendas de tipo A—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.18. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural incluida en la localidad de Ullíbarri-Gamboa. Su superficie aproximada es de 71.444 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento por colmatación de parcelas no edificadas.
- Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 50.798,97 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 18.486,66 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 32.311,31 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: treinta y una (31) existentes y cinco (5) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 9.274,40 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 2.461,06 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 6.813,34 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 637,26 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4. En el presente Plan General de Ordenación Urbana esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 7.463,43 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona G.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 227,86 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.493,40 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.7. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.549,25 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

   No se determinan condiciones singulares.

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

   No se determinan condiciones singulares.

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

   No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

   No se determinan directrices singulares.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

   Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. **Categorización del suelo urbano:** CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

   No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

   La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

   2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

   Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades.

   - Tipología edificatoria:

     ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
     ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
- ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para las subzonas c.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.10 y 1.5.2.11, con las siguientes particularidades:

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores..... 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.19. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al Noroeste de la localidad de Ullíbarri-Gamboa, en el barrio Txoisa.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-1 de Ullíbarri-Gamboa ya ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 690/2004, de 26 de julio, fue publicada en el BOTHA nº 98 de 25 de agosto de 2004.

Su superficie aproximada es de 29.275 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 29.275,32 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cuatro (4) existentes y diecisiete (17) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al Plan Parcial del SAU-1.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Ullíbarri-Gamboa.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- <u>RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>

1. **Categorización del suelo urbano:** CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en los respectivos planos del vigente Plan Parcial del SAU-1, los cuales se han reproducido en la serie de planos P-4.

2.1. <u>Condiciones de edificación, dominio y uso</u>

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1. 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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el vigente Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.20. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la totalidad del barrio de Santiagolarra. Su superficie aproximada es de 22.567 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 14.966,63 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 10.905,14 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 4.061,49 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: nueve (9) existentes y una (1) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

punto 8 del artículo 1.3.2.4. Esta zona adquiere el carácter de travesía urbana y su función principal se combina con la de dar servicio a las parcelas colindantes.

A. Superficie aproximada de la zona: 557,61 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona G.6-01: equipamiento comunitario de servicios sociales.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios sociales, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 7.042,76 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para la subzona a.2-02 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:
  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.

Para el resto de subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas g.6 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.16 y 1.5.2.17.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.21. Ámbito de ordenación pormenorizada ZI.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la totalidad del núcleo de Ziriano. Su superficie aproximada es de 18.733 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial de carácter rural, limitando su crecimiento al mínimo por colmatación de parcelas no edificadas, dándole un carácter más urbano con el camino de San Roque como eje vertebrador, prolongándolo hasta la iglesia parroquial de San Juan Evangelista y el cementerio en su parte trasera, que en la actualidad se encuentra en un mal estado de conservación.
- Las parcelas edificables darán frente a este eje vertebrador comentado en el párrafo anterior y desde el cual se accederá a las mismas.
- Se realizará el ensanchamiento de diferentes viales mediante nuevas alineaciones que permitan el correcto funcionamiento del viario público, así como la creación de una vialidad acorde a las necesidades poblacionales futuras.
- El núcleo se caracteriza por unas parcelas de grandes dimensiones, propias de su uso agrícola original y una edificación de caseríos con vivienda y sucesivos anexos. Por otro lado, su situación geográfica la deja apartada de los focos de atracción de crecimiento del municipio. Esto ha generado un núcleo con una densidad poblacional extremadamente baja y con unas expectativas de crecimiento prácticamente nulas. Estas particularidades implican un modelo de desarrollo similar a lo preexistente. Por lo tanto, se optará por una edificación de vivienda unifamiliar (tipo A) aunque no concuerde con los tipos priorizados por el PTP de Álava Central.
- Por otro lado, la superficie de este ámbito, heredado en su mayor parte del planeamiento anterior, engloba más parcelas edificables que edificaciones existentes. Esto desemboca en la superación del límite de crecimiento establecido por el PTP de Álava Central para este tipo de núcleos (el 100% de viviendas existentes). Dadas las características particulares de este núcleo, y la necesidad de consolidar y agrupar la edificación en un asentamiento compacto e identificable mediante una estructura urbana, se considera justificada esta propuesta de crecimiento.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.2-01: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 16.702,77 m².

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: tres (3) existentes y cinco (5) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 559,49 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.470,49 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.
- Ocupación máxima del suelo por la edificación: 40%.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores..... 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, en el Plan Director del aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (BOE nº 188, de 7 de agosto), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.22. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de asentamiento antiguo de carácter rural que comprende la práctica totalidad de la localidad de Zurbano.

Este ámbito contiene las UAU-2 y UAU-3 de Zurbano ya ejecutadas en su totalidad. El estudio de detalle de la UAU-2 de Zurbano fue aprobado definitivamente el 9 de noviembre de 2000 y publicado en el BOTHA nº 143 de 13 de diciembre de 2000. El estudio de detalle de la UAU-3 de Zurbano fue aprobado definitivamente el 14 de septiembre de 2000 y publicado en el BOTHA nº 118 de 11 de octubre de 2000.

Su superficie aproximada es de 139.070 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación y consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.
- Se pretende, asimismo, la remodelación de los centros vacíos creando zonas de equipamiento, espacios libres y una estructuración de los mismos a través del arroyo Gaztua que surca el casco urbano de este a oeste.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.2-01 y A.2-02: residencial de asentamiento antiguo rural.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de asentamiento antiguo rural, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.2, definidas en el punto 1 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 112.197,76 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.2-01: 5.490,53 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.2-02: 106.707,23 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: sesenta y seis (66) existentes y diecinueve (19) de nueva creación.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zonas A.6-01 y A.6-02: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 21.426,84 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona A.6-01: 12.450,49 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona A.6-02: 8.976,36 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: catorce (14) existentes y ninguna (0) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.3. Zona D.8-01: equipamiento comunitario religioso.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario religioso, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.491,45 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.4. Zona G.7-01: equipamiento comunitario de servicios públicos.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario de servicios públicos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 802,53 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.5. Zona G.9-01: equipamiento comunitario institucional.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario institucional, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.896,28 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.6. Zonas I-01, I-02, I-03, I-04, I-05, I-06 e I-07: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 1.448,93 m².

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 248,00 m².
ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 281,59 m².
iii. Superficie aproximada de la zona I-03: 193,89 m².
iv. Superficie aproximada de la zona I-04: 96,08 m².
v. Superficie aproximada de la zona I-05: 372,08 m².
vi. Superficie aproximada de la zona I-06: 173,80 m².
vii. Superficie aproximada de la zona I-07: 83,47 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

No obstante, si en el momento 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 no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.*

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas a.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.3, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria:

  - ✓ La destinada al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A).
  - ✓ La destinada exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.
  - ✓ Cualquiera de las descritas anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.
  - ✓ La destinada de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 24 del artículo 1.5.2.3.

Para las subzonas a.6.1 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.7.

Para las subzonas a.6.2 regirán las determinaciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.8.

Para el resto de subzonas existentes en el ámbito regirán las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2. Además, la ordenación urbanística consolida la edificación preexistente en estas subzonas.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Para todas las subzonas existentes en el ámbito se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Usos residenciales 1,00
- Usos compatibles y asimilados 0,80
- Usos bajo rasante, auxiliares y servidores 0,30

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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento "B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)".

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Se remiten al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de patrimonio cultural vasco, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.23. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al Noreste de la localidad de Zurbano.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano ya ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 305/2000, de 14 de abril, fue publicada en el BOTHA nº 52 de 10 de mayo de 2000. La ejecutoriedad de la citada Orden Foral, no obstante, quedó condicionada a la introducción en el expediente de las modificaciones que se señalaban en la misma. Así, mediante la Orden Foral 779/2001, de 30 de julio, se dieron por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 305/2000, de 14 de abril, y se publicó el texto refundido del Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano en el BOTHA nº 101 de 5 de septiembre de 2001.

Su superficie aproximada es de 42.043 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 42.042,95 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: veinte (20) existentes y diez (10) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al Plan Parcial del SAU-1.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 de Zurbano.

8. **Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización**

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- <u>RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>

1. **Categorización del suelo urbano:** CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en los respectivos planos del vigente Plan Parcial del SAU-1, los cuales se han reproducido en la serie de planos P-4.

2.1. <u>Condiciones de edificación, dominio y uso</u>

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1. 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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al vigente Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el vigente Plan Parcial del SAU-1 y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.1.24. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Área residencial de edificación de bajo desarrollo, situada en el interior del núcleo urbano de Zurbano. Comprende un espacio libre de edificación a ambas márgenes del arroyo Gaztua, que atraviesa el núcleo de Este a Oeste, y queda delimitada entre la calle Barrio Landa y Barrio medio. Dicho espacio está circundado por edificaciones de cierto valor arquitectónico, las cuales se pretenden proteger, y a las que se les han sumado, en los últimos años, algunas edificaciones unifamiliares.

Su superficie aproximada es de 17.662 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ordenación, desarrollo del ámbito, de forma que dé continuidad al núcleo urbano.
- Proporcionar un vial de conexión entre la calle Barrio Landa y Barrio medio.
- Por su colindancia con el arroyo Gaztua, se pretende dotar al ámbito de dos pasillos verdes (espacios públicos), uno al sur y este del área residencial y otro a ambos lados del arroyo Gaztua (a modo de parque ribereño) con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente la zona y la creación de áreas naturales que favorezcan la puesta en valor del ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.5-01 y A.5-02: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 17.395,10 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.5-01: 3.133,68 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.5-02: 14.261,42 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y veinticuatro (24) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Edificabilidad urbanística total: 6.720 m²t.
b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 4.800 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 1.920 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico y los compatibles son los previstos para la tipología de calificación pormenorizada "a.5.2" en el artículo 1.5.2.6.
ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona I-01: dominio público hidráulico superficial.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 266,68 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.
ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.08) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan especial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan especial.

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

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la parte proporcional —referida a la edificabilidad media del área ZU.03 y del sector ZU.05— de la zona H.2-04 como sistema general adscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de esta área.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Dado que el área se plantea junto a un curso fluvial, debe adoptarse como criterio ambiental estratégico la protección de la vegetación que crece en las riberas de los arroyos, así como el mantenimiento de una distancia mínima de diez (10) metros, en cada una de las márgenes fluviales, libres de cualquier tipo de edificación. En esta franja de terreno se llevarán a cabo trabajos de restauración e implantación vegetal al objeto de crear una pantalla o filtro verde de amortiguación entre los cauces y las actuaciones que se vayan a efectuar en las nuevas zonas urbanas.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan especial, respetando las siguientes determinaciones:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- El sistema viario del ámbito se apoyará en la calle Barrio Landa —al oeste del área residencial— y, desde ese acceso, se establecerá una calle para tráfico rodado que unirá con la calle Barrio medio —al este del ámbito—.
- La sección transversal del vial que una ambas calles será de catorce (14) metros de anchura.
- En el preceptivo plan especial se estudiará la posibilidad de crear otras calles para permitir una permeabilidad transversal.
- En ambas márgenes del arroyo Gaztua se dispondrá de sendas bandas de cinco (5) metros de anchura, con acabado vegetal, las cuales conformarán el parque ribereño del citado arroyo.
- Asimismo, al sur y al este del ámbito se dispondrá de una banda de ocho (8) metros de anchura mínima, con acabado vegetal.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. **Categorización del suelo urbano:** NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.
2. **Ordenación / Calificación pormenorizada**

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan especial.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2).
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan especial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan especial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en el artículo 1.5.2.6 —para las viviendas de tipo C.2—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan especial.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan especial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan especial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan especial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.1.25. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.04

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo situada al sur del ámbito ZU.02, en el centro de la localidad y a ambos lados de la calle Encandadua.

Este ámbito proviene del Plan Parcial del SAU-2 de Zurbano ya ejecutado y cuya aprobación definitiva, realizada mediante Orden Foral 1023/2001, de 29 de octubre, fue publicada en el BOTHA nº 133 de 21 de noviembre de 2001. No obstante, se advirtió un error material en el mismo por lo que, mediante la Orden Foral 450/2004, de 20 de mayo, se procedió a la subsanación del citado error, que quedó publicado en el BOTHA nº 66 de 11 de junio de 2004.

Su superficie aproximada es de 32.678 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Consolidación del tejido residencial por colmatación de parcelas no edificadas.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 31.110,69 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: quince (15) existentes y ocho (8) de nueva creación.
ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.2. Zona I-01: dominio público hidráulico superficial.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.567,17 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General de Ordenación Urbana mediante remisión al vigente Plan Parcial del SAU-2.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Se remiten al Plan Parcial del SAU-2.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al Plan Parcial del SAU-2. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al Plan Parcial del SAU-2 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

2. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en los respectivos planos del Plan Parcial del SAU-2, los cuales se han reproducido en la serie de planos P-4.

2.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al Plan Parcial del SAU-2. En lo no regulado por éste, regirá lo dispuesto en el capítulo 1.5.2 para cada uno de los diferentes tipos de subzonas existentes en el ámbito.

2.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Se remiten al Plan Parcial del SAU-2. 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.

La edificabilidad ponderada y media de cada subzona será la resultante de aplicar lo establecido en el artículo 35, puntos 4 y 5, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

2.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

2.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al Plan Parcial del SAU-2 y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

3. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Las identificadas en el Plan Parcial del SAU-2 y, en su defecto, aquéllas que cumplan las determinaciones establecidas en los artículos 1.4.7.2 y 1.4.7.3.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 2.1.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.1.2.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AR.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de bajo desarrollo, al Este del núcleo urbano, proyectado como continuación natural de la propia trama urbana. Su superficie aproximada es de 12.971 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la continuación natural de la propia trama urbana evitando propiciar actuaciones que comprometan el perfil característico del pueblo, el cual se define fundamentalmente por la figura dominante de la iglesia sobre el núcleo, especialmente si accedemos al mismo desde Vitoria-Gasteiz.
- Mejorar la seguridad vial de acceso al núcleo a través de la calle Parrate mediante unos radios de giro adecuados en su conexión con la carretera foral A-3002.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 12.971,37 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y veinte (20) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 4.106 m²t.

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total que podrán consumir los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 3.506 m²t.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 600 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.2" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.01) a desarrollar en el primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirá una única unidad de ejecución —junto con el sistema de actuación correspondiente—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

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

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determinan las zonas E.1.1-AR.01-02 y F.1-AR.01-02 como sistemas generales adscritos a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Referidas al suelo y tierra vegetal, y a la productividad agraria:

- El planeamiento de desarrollo así como su posterior proyecto de urbanización deberán analizar expresamente las nuevas rasantes del sector procurando que el balance de tierras sea lo más neutro posible. La topografía resultante de la obra deberá cumplir tres objetivos: Integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, facilitar el drenaje del agua superficial, y ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
- Específicamente para la tierra vegetal:
  - Se deberá recuperar la capa superior de suelo vegetal disponible o que vaya a ser alterada por cualquier elemento de la obra, mediante su retirada específica y almacenado según las condiciones establecidas en las medidas generales recogidas en el ECIA, para su posterior utilización en los procesos de restauración del suelo y de la vegetación.
  - La utilización de la capa de tierra vegetal para las obras de restauración no tiene por qué estar exclusivamente ligada al sector, pudiéndose ser utilizada en otras zonas demandas del municipio baja autorización expresa del ayuntamiento.
  - Todas las labores de retirada, almacenamiento y acondicionamiento de la tierra vegetal útil procedente de los terrenos ocupados por las obras deben definirse con sus correspondientes unidades de obra y estimación de mediciones y presupuesto.

Referidas a la vegetación, hábitats y fauna, y a la productividad agraria:

- El planeamiento de desarrollo así como el posterior proyecto de urbanización incluirán un inventario de ejemplares de vegetación de porte aéreo que serán afectados por el proceso de urbanización para que se proceda a su traslado al Sistema General de Espacios Libres.

Referidas a la afección a la Red Natura 2000:

- El proyecto referido a la mejora del sistema depurador existente se someterá, en la medida en que afecte al LIC del río Zadorra, al procedimiento de una “Adecuada Evaluación” exigido por el artículo 6.3 de la Directiva Europea 92/43/CEE de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, debiéndose prever Informe del Órgano Gestor competente en el Espacio Red Natura 2000.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial, respetando las siguientes determinaciones:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- El sistema viario conectará la calle Uritxitia, al sur del ámbito, con la calle Boriozar, al norte del sector.
- En el plan parcial se estudiará la posibilidad de crear otras calles, que podrán ser de coexistencia.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Con las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8, las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2, y vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C) para las subzonas a.5.2.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Con las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2, las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo C y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.2.2. Ámbito de ordenación pormenorizada DU.09

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de bajo desarrollo, conformado por los terrenos situados al sur-sureste del núcleo urbano de Durana junto a la carretera foral A-3002 y proyectado como continuación natural de la propia trama urbana. Su superficie aproximada es de 113.635 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El desarrollo del sector debe integrar, en el conjunto de la estructura urbana de Durana, la extensión del núcleo consolidado que se ha producido en dirección a Vitoria-Gasteiz.
- El modelo de desarrollo se enfoca, por un lado, a la continuación natural de la propia trama urbana del núcleo, proyectando una tipología edificatoria de bajo desarrollo acorde con la de los ámbitos circundantes, y en proporcionar, por otro, una entrada/salida alternativa al núcleo urbano vialmente más segura a través de un nuevo vial que descongestione y derive el tráfico rodado que circula actualmente a lo largo de la calle Ikastolabidea.
- El modelo de ordenación propuesto persigue la creación de un sistema de espacios libres a modo de amortiguación paisajística y sonora respecto a la carretera foral A-3002 anexa, en el cual se potencie su carácter natural como zona verde con valor medioambiental mediante plantaciones de árboles y arbustos autóctonos.
- El modelo de ordenación intenta centralizar y ampliar los servicios dotacionales del núcleo promoviendo una nueva zona anexa a los equipamientos ya existentes.
- El modelo planteado busca la independencia del desarrollo del sector mediante diversas unidades de ejecución.
- Finalmente, el modelo planteado debe asegurar la continuidad tanto del sistema general viario existente (calle Ikastolabidea y carretera foral A-3002) como la de este sector con los ámbitos de ordenación pormenorizada adyacentes (DU.05, DU.06 y DU.07).

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas A.5-01 y A.5-02: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de las zonas: 76.078,82 m².

i. Superficie aproximada de la zona A.5-01: 42.441,07 m².
ii. Superficie aproximada de la zona A.5-02: 33.637,76 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y ciento noventa y seis (196) de nueva creación.

ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 37.512 m²t.

El porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística total que podrán consumir los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 27.712 m²t.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 9.800 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.1", "a.5.2" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.5, 1.5.2.6 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.2. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 9.636,65 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de comunicación y transporte por carretera.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona E.1.2-01: comunicaciones viarias (calles).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (calles), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.2, definidas en el punto 9 del artículo 1.3.2.4.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

A. Superficie aproximada de la zona: 10.278,28 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de comunicación y transporte por carretera.
ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas F.1-01 y F.1-02: parque urbano.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 8.209,99 m².

i. Superficie aproximada de la zona F.1-01: 7.410,98 m².
ii. Superficie aproximada de la zona F.1-02: 798,91 m².

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.
ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

2.5. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 9.431,09 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.04) a desarrollar dentro de los dos primeros cuatrienios de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de ocho (8) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

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

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona H.2-07 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y las zonas E.1.1-DU.09-01, E.1.2-DU.09-01, F.1-DU.09-01 y F.1-DU.09-02 como sistemas generales inscritos a la actuación integrada.

A efectos únicamente de obtención del suelo, se determina la zona G.0-DU.09-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

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

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5, la definición de la ubicación definitiva de la zona H.2-07 estará condicionada al procedimiento de “Adecuada Evaluación” exigido por el artículo 6.3 de la Directiva Europea 92/43/CEE de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, debiéndose prever Informe del Órgano Gestor competente en el Espacio Red Natura 2000.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Referidas al suelo y tierra vegetal, y a la productividad agraria:

- El planeamiento de desarrollo así como su posterior proyecto de urbanización deberán analizar expresamente las nuevas rasantes del sector procurando que el balance de tierras sea lo más neutro posible. La topografía resultante de la obra deberá cumplir tres objetivos: Integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, facilitar el drenaje del agua superficial, y ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
- Específicamente para la tierra vegetal:
  - Se deberá recuperar la capa superior de suelo vegetal disponible o que vaya a ser alterada por cualquier elemento de la obra, mediante su retirada específica y almacenado según las condiciones establecidas en las medidas generales recogidas en el ECIA, para su posterior utilización en los procesos de restauración del suelo y de la vegetación.
  - La utilización de la capa de tierra vegetal para las obras de restauración no tiene por qué estar exclusivamente ligada al sector, pudiéndose ser utilizada en otras zonas demandas del municipio baja autorización expresa del ayuntamiento.
  - Todas las labores de retirada, almacenamiento y acondicionamiento de la tierra vegetal útil procedente de los terrenos ocupados por las obras deben definirse con sus correspondientes unidades de obra y estimación de mediciones y presupuesto.

Referidas a la vegetación, hábitats y fauna:

- El Sistema General de Espacios Libres se tratará como un carácter en el que se potencien los hábitats naturales mediante la creación de un bosquete de especies arbóreas y arbustivas autóctonas conforme a lo recogido en el ECIA. Asimismo, en la medida de lo posible, actuará como amortiguador acústico y visual ante las infraestructuras con afección como la carretera foral A-3002, la autovía A-1 y el Tren de Alta Velocidad (TAV).

  El planeamiento de desarrollo así como su posterior proyecto de urbanización deberán justificar las siguientes determinaciones concretas relativas al tratamiento del ámbito:
  - Los trabajos de revegetación requerirán de un diseño específico de plantación y una selección de especies adecuada a la comunidad forestal característica de un Quejigal subcantábrico, de entre las que se considerarán las siguientes: *Acer campestre, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Fraxinus angustifolia, Prunus spinosa, Quercus faginea, Rosa Canina* y *Viburnum lantana.*
  - Se priorizará la utilización de planta autóctona, no sólo en lo que respecta a la especie en cuestión sino también en lo que se refiere a la procedencia de la semilla y zona de cultivo, en tanto en cuanto puede haber rasgos ecotípicos que favorezcan el desarrollo del bosque.
  - Si fuera necesario, se llevará a cabo una mejora del suelo aportando tierra vegetal del ámbito.
  - Se incluirá un inventario de ejemplares de vegetación de porte aéreo que sean afectados por el proceso de urbanización para que se proceda a su traslado al Sistema General de Espacios Libres.

Referidas a la afección a la Red Natura 2000:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- El proyecto de la zona H.2-07 (referida a la Estación Depuradora de Aguas Residuales EDAR) se someterá al procedimiento de una "Adecuada Evaluación" exigido por el artículo 6.3 de la Directiva Europea 92/43/CEE de Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, debiéndose prever Informe del Órgano Gestor competente en el Espacio Red Natura 2000.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.4.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Con las determinaciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.5, 1.5.2.6 y 1.5.2.8, las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades:

- Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2, vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) para las subzonas a.5.2, y vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de bajo desarrollo (tipo D.1).
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Con las determinaciones establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2, las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.5, 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo D.1, C.2 y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.4.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

Artículo 2.1.2.3. Ámbito de ordenación pormenorizada LU.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector industrial, situado al Norte del municipio, en la colindancia con el término municipal de Legutio y proyectado como ampliación del polígono industrial de Lladie. Su superficie aproximada es de 76.439 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ampliación del suelo municipal destinado a actividades económicas desarrollándolo conjuntamente y en total concordancia con el polígono industrial de Lladie —perteneciente al término municipal de Legutio— al objeto de canalizar parte de la actividad industrial y evitar así la concentración existente en Vitoria.
- Asegurar la compatibilización de planeamientos entre los municipios de Arratzua-Ubarrundia y Legutio.
- Aunque no sea concerniente en su totalidad al municipio de Arratzua-Ubarrundia, presentar a Legutio como núcleo de enlace con Navarra y la cornisa cantábrica.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio, según lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, las determinaciones de ordenación estructural adoptadas para este ámbito son:

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zonas B.3-01 y B.3-02: industrial (parque tecnológico).

Zonas globales de uso privado y calificadas como zonas industriales (parque tecnológico), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas B.3, definidas en el punto 5 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 72.759,04 m².

i. Superficie aproximada de la zona B.3-01: 15.647,92 m².
ii. Superficie aproximada de la zona B.3-02: 57.111,12 m².

B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 61.840 m²t.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 50.930 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 10.910 m²t.

ii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos son el industrial y el terciario, y el uso compatible el de equipamiento comunitario.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona I-01: dominio público hidráulico superficial.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 3.679,80 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se estará a lo dispuesto en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

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

Se estará a lo dispuesto en el Plan de Compatibilización a desarrollar con el término municipal de Legutio.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan condiciones singulares, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar con el término municipal de Legutio.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5 o de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización.

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

No se determinan directrices singulares, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio. Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al referido Plan de Compatibilización y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se remiten al preceptivo plan parcial.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial, sin perjuicio de lo que se establezca en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2, así como aquéllas que se dispongan en el Plan de Compatibilización a desarrollar mediante acuerdo con el término municipal de Legutio.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.2.4. Ámbito de ordenación pormenorizada ME.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de muy bajo desarrollo, situado en la zona de Uritxiti, al Este del núcleo urbano de Mendibil y proyectado como continuación natural del suelo urbano existente. Su superficie aproximada es de 14.693 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la ampliación de la agrupación residencial existente con una intervención residencial de muy bajo desarrollo, por la parte este del núcleo, que consolide la trama urbana y con una tipología de vivienda acorde con la preexistente.
- Creación de una céntrica zona de espacios libres, como foco de socialización y disfrute para los habitantes de la localidad.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 13.469,96 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y dieciocho (18) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 5.880 m²t.
b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 4.200 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 1.680 m²t.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.1" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.5 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.223,35 m^2.

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.05) a desarrollar dentro del primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

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

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona H.2-03 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y la zona F.1-ME.02-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

No obstante, será el plan parcial el encargado de precisar si la ubicación propuesta por el Plan General de Ordenación Urbana de la zona H.2-03 es la más idónea para acoger la nueva estación depuradora de aguas residuales de la localidad. En caso de diferir el plan parcial podrá modificar la ubicación de la citada zona y, a su través, la clasificación del suelo sin que ello suponga modificación o revisión alguna del presente instrumento de planeamiento.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario del ámbito se apoyará en los viales existentes en el núcleo urbano, los cuales quedan colindantes con el sector.
- En el preceptivo plan parcial se estudiará la posibilidad de crear otras calles, que podrán ser de coexistencia.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2 y la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) para las subzonas a.5.2.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo C.1 y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea).

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.2.5. Ámbito de ordenación pormenorizada UL.04

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de muy bajo desarrollo, situado al suroeste del núcleo urbano, entre los barrios de Malatuaga —al Sur del sector— y Erpidea —al Este del sector—. Queda proyectado como continuación natural del suelo urbano existente. Su superficie aproximada es de 24.386 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Se pretende consolidar la unión de los barrios de Malatuaga y Erpidea mediante un vial vertebrador en el que se apoye la actuación residencial y las dotaciones proyectadas, que desembocan en la carretera foral A-3002 entre el cementerio y el límite del barrio de Malatuaga.
- De esta forma, se establece la consolidación y continuación natural de la trama urbana pero, a su vez, evitando propiciar actuaciones apoyadas directamente en la carretera foral A-3002.
- Garantizar la estabilidad de las edificaciones del barrio Erpidea, colindantes con el sector en su extremo este-sureste, con una franja de acabado vegetal que evite el desprendimiento del terreno situado en el sector y de cota superior al que alberga las mencionadas edificaciones.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.6-01: residencial de edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de muy bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.6, definidas en el punto 3 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 21.737,81 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y veinticuatro (24) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 8.470 m²t.
b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 6.050 m²t.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 2.420 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.2" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona E.1.1-01: comunicaciones viarias (carreteras).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (carreteras), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.1.1, definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 107,98 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de comunicación y transporte por carretera.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.895,08 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 644,71 m^2.
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.
ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.07) a desarrollar dentro del primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la zona H.2-02 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y las zonas E.1.1-UL.04-01 y F.1-UL.04-01 como sistemas generales inscritos a la actuación integrada.

A efectos únicamente de su obtención, se determina la zona G.0-UL.04-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

No se determinan directrices singulares.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario del ámbito se apoyará en el acceso desde la carretera foral A-3002. Desde ese acceso se establecerá una calle con tráfico rodado que conectará con el casco urbano en el noreste.
- Se proyectará una bolsa de aparcamientos al sur del sector, junto a la zona G.0-UL.04-01, para servir de apoyo al restaurante existente en el barrio Malatuaga.
- Con el fin de garantizar la estabilidad de las edificaciones del barrio Erpidea, colindantes con el sector en su extremo este-sureste, se dispondrá de una franja de acabado vegetal que evite el desprendimiento del terreno situado en el sector y de cota superior al que alberga las mencionadas edificaciones. La zona resultante tendrá una longitud mínima de veinte (20) metros, de tal forma que abarque toda la colindancia con la subzona a.2-UL.01-07.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2 y la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) para las subzonas a.5.2.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo C.1 y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No se establecen.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el preceptivo plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea) —según el cual la alineación máxima de la edificación deberá respetar un retiro mínimo de cincuenta (50) metros desde la línea de máximo nivel normal de las aguas del embalse, esto es, la correspondiente a la cota 546,50—, así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.2.6. Ámbito de ordenación pormenorizada ZU.05

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Sector residencial de edificación de bajo desarrollo, al Este del núcleo urbano y proyectado como continuación natural del suelo urbano existente. Su superficie aproximada es de 48.709 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Dar continuidad a la trama urbana de acuerdo con los criterios de crecimiento que el planeamiento ha mantenido hasta el momento, criterios que, en el caso de Zurbano, siempre han estado muy condicionados tanto por las infraestructuras existentes como por las afecciones de inundabilidad de los cursos fluviales.
- Se pretende, asimismo, mantener la estructura orgánica viaria y edificatoria existente, limitada, eso sí, por un viario perimetral y enriquecida por unos espacios dotacionales que simbolicen los conceptos de centralidad y relación de los cuales Zurbano actualmente carece. Para tal fin, todos los espacios dotacionales quedarán agrupados y su ubicación se corresponde sensiblemente con el punto de unión entre la trama urbana histórica con la de nueva creación surgida del planeamiento actualmente vigente.
- Por su colindancia con el arroyo Gaztua, se pretende dotar al ámbito de pasillos verdes (espacios públicos) en las riberas del arroyo Gaztua (a modo de parque ribereño) con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente la zona y crear áreas naturales que favorezcan la puesta en valor del ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-3.

2.1. Zona A.5-01: residencial de edificación de bajo desarrollo.

Zona global de uso privado y calificada como zona residencial de edificación de bajo desarrollo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas A.5, definidas en el punto 2 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 41.909,20 m².
B. Condiciones de edificación de la zona:

i. Número máximo de viviendas estimadas: cero (0) existentes y sesenta y ocho (68) de nueva creación.
ii. Edificabilidad.

a) Edificabilidad urbanística total: 20.160 m²t.
b) Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 14.400 m²t.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística total sobre rasante destinada a los usos compatibles será del quince (15) por ciento.

c) Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 5.760 m²t.

iii. El resto de condiciones de edificación serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. Los usos característicos y los compatibles son los previstos para las tipologías de calificación pormenorizada "a.5.2" y "a.6.2" en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8, respectivamente.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zona F.1-01: parque urbano.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de espacios libres urbanos, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas F.1, definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 3.893,10 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano.

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.3. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 1.954,06 m².

B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de la zona:

i. El uso característico es el de equipamiento comunitario.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.4. Zonas I-01 e I-02: dominio público hidráulico superficial.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de dominio público hidráulico superficial, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas I, definidas en el punto 17 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 952,52 m^2.

i. Superficie aproximada de la zona I-01: 478,08 m^2.
ii. Superficie aproximada de la zona I-02: 474,44 m^2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas:

iii. El uso característico es el establecido en la legislación sectorial.
iv. El resto de condiciones de dominio y uso serán las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

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

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada (AI.09) a desarrollar dentro del primer cuatrienio de ejecución del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un plan parcial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirán una o varias unidades de ejecución —junto con los sistemas de actuación correspondientes—, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La elaboración y aprobación del plan parcial se realizará dentro del plazo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará el correspondiente programa de actuación urbanizadora, cuya presentación ante el ayuntamiento se realizará dentro del plazo de dos (2) años desde la entrada en vigor del plan parcial.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste, se determina la parte proporcional —referida a la edificabilidad media del área ZU.03 y del sector ZU.05— de la zona H.2-04 como sistema general adscrito a la actuación integrada, y la zona F.1-ZU.05-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

A efectos únicamente de su obtención, se determina la zona G.0-ZU.05-01 como sistema general inscrito a la actuación integrada.

Asimismo, quedan incluidas en las cargas de urbanización del ámbito la conexión y ampliación, en su caso, de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento de aguas necesarios para resolver el abastecimiento y saneamiento de este sector.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Dado que el área se plantea junto a un curso fluvial, debe adoptarse como criterio ambiental estratégico la protección de la vegetación que crece en las riberas de los arroyos así como el mantenimiento de una distancia mínima de diez (10) metros, en cada una de las márgenes fluviales, libres de cualquier tipo de edificación. En esta franja de terreno se llevarán a cabo trabajos de restauración e implantación vegetal al objeto de crear una pantalla o filtro verde de amortiguación entre los cauces y las actuaciones que se vayan a efectuar en las nuevas zonas urbanas.

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

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo plan parcial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural. Su diseño preciso se efectuará por el plan parcial, respetando las siguientes determinaciones:

- El sistema viario del ámbito contará con dos accesos al suelo urbano existente, uno al sur del barrio Otxategi y otro al norte del ámbito como prolongación natural de la calle San Esteban, y se apoyará en un vial periférico colindante con el límite este del ámbito.
- El sistema viario del ámbito contará con una sección transversal de catorce (14) metros en su parte norte y este y de diez (10) metros en su parte sur.
- En el preceptivo plan parcial se estudiará la posibilidad de crear otras calles, que podrán ser de coexistencia.
- En las márgenes del arroyo Gaztua se dispondrán zonas con acabado vegetal de, al menos, cinco (5) metros de anchura.

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al preceptivo plan parcial.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Las condiciones de edificación, dominio y uso de las subzonas residenciales que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial, con las siguientes particularidades de rango y vinculación normativa de planeamiento general:

- Tipología edificatoria: en el caso de uso residencial, la destinada al uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B.1) para las subzonas a.6.2 y la destinada al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) para las subzonas a.5.2.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.

Las condiciones de edificación, dominio y uso del resto de subzonas que se definan en el ámbito se remiten al preceptivo plan parcial.

En defecto de determinaciones del preceptivo plan parcial, para la subzonas residenciales regirán las disposiciones establecidas con carácter general en los artículos 1.5.2.6 y 1.5.2.8 —para las viviendas de tipo C.2 y B.1, respectivamente—, y para el resto de subzonas regirán las establecidas con carácter general en sus correspondientes artículos, incluidos dentro del capítulo 1.5.2.

1.2. Coeficientes de ponderación. Edificabilidad ponderada y media

Los coeficientes de ponderación de cada uso, así como las edificabilidades ponderada y media, se establecerán en el correspondiente plan parcial.

1.3. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

Las establecidas en el documento “B.3 Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales (Libro 3)” del presente Plan General de Ordenación Urbana.

1.4. Alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras

Se remiten al preceptivo plan parcial y, en su defecto, al artículo 1.4.5.3 y a la serie de planos P-7.

2. Régimen transitorio de ejecución

En tanto en cuanto no se apruebe el plan parcial, no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Se identificarán en el correspondiente plan parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en los correspondientes artículos de la sección 9ª, dentro del capítulo 1.5.2.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 2.1.3. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.1.3.1. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.01

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El club náutico "Álava" es un equipamiento comunitario deportivo-recreativo situado al Oeste de la localidad de Nanclares de Gamboa, cerca de la carretera foral A-4011, en la ribera Sur del embalse de Ullíbarri-Gamboa, frente a la isla de Zuaza-Zuhatza.

Su superficie aproximada es de 48.273 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Se pretende mantener la ordenación actual del equipamiento en cuanto a uso del suelo, estableciendo unos parámetros urbanísticos mínimos para una posible ampliación o modificación de carácter mínimo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO NO URBANIZABLE.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-1.

2.1. Zona E.2-01: comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas).

Zona global de uso público y calificada como sistema general de comunicaciones viarias (peatonales y/o de bicicletas), cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas E.2, definidas en el punto 10 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 2.018,17 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

2.2. Zonas G.4-01 y G.4-02: equipamiento comunitario deportivo.

Zonas globales de uso público y calificadas como sistemas generales de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada total de las zonas: 46.254,91 m².

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. Superficie aproximada de la zona G.4-01: 40.857,45 m2.
ii. Superficie aproximada de la zona G.4-02: 5.397,46 m2.

B. Condiciones de edificación de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

C. Condiciones de dominio y uso de las zonas: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que las conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

La zona de retiro de cincuenta (50) metros, destinada a protección de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV desde la cota máxima de 546,50 metros de lámina de agua, quedará libre de nuevas construcciones o edificaciones permanentes, quedando consolidadas dentro de la ordenación las preexistentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los sistemas de depuración de aguas residuales deberán garantizar que se cumplan las condiciones de vertido legalmente establecidas, prohibiéndose expresamente el vertido directo, tanto en superficie como en el subsuelo.

Para las infraestructuras subterráneas será necesaria la redacción de los oportunos planes especiales.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Así, el ámbito queda calificado pormenorizadamente como subzona pública de equipamiento comunitario deportivo (tipología "g.4") y como subzona pública de comunicaciones peatonales y/o de bicicletas (tipología "e.2").

En cualquier caso, la modificación y/o ampliación de las actividades existentes se realizará mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación y/o urbanización.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Para las subzonas g.4, sin perjuicio de lo señalado en el punto IV.3 del presente artículo, se consolida la ordenación parcelaria y edificatoria existente en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana. Para las edificaciones de nueva planta y para las modificaciones de las existentes regirán las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad física máxima: 6.000 m²t, que incluye la superficie construida ya existente y las posibles ampliaciones.
- Parcela mínima edificable: la preexistente.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II(a ó b)/I.
- Altura máxima de la edificación: la preexistente.
- Separación de los edificios a linderos: 10 metros.
- Condiciones adicionales: se permite la modificación y/o ampliación de las instalaciones deportivas y recreativas que no planteen un nuevo volumen edificado sobre rasante, con las siguientes particularidades:

  - ✓ Las playas artificiales no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
  - ✓ Los embarcaderos tendrán una capacidad máxima de amarre para cincuenta (50) embarcaciones, quedando prohibidas las propulsadas a motor.
  - ✓ Las áreas de baño cerradas al borde del embalse no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
  - ✓ Se admitirán aparcamientos en superficie con un área máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados y disposición de forma discontinua, que podrán situarse de forma aislada vinculados a la red viaria o bien como espacios servidores de los usos y actividades permitidos. El instrumento de ejecución será el proyecto de urbanización.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- ✓ La superficie establecida en el párrafo anterior corresponde a los aparcamientos existentes y las posibles ampliaciones.
- ✓ Para las casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas, será necesaria la redacción de un proyecto de edificación.

- Usos autorizados:

  - ✓ Usos característicos: equipamiento comunitario deportivo y recreativo.
  - ✓ Usos compatibles:
    - Instalaciones deportivas ligadas al agua: playas artificiales, embarcaderos para embarcaciones a vela, áreas de baño cerradas y situadas al borde del embalse, piscinas —tanto cubiertas como descubiertas—.
    - Instalaciones deportivas al aire libre de dimensiones reducidas.
    - Casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas.
    - Parques recreativos al aire libre: áreas de picnic, parques infantiles, etc.
    - Todas aquellas instalaciones que pongan en valor el medioambiente y el conocimiento del mismo, sin intervenir de forma negativa en el mismo medio natural.
    - Uso de hostelería.
    - Aparcamientos en superficie.
    - Uso residencial: posibilidad de una vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia y control de las instalaciones.

- El resto de parámetros son libres.

Para las subzonas e.2, las condiciones de edificación, dominio y uso serán las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

2. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Quedarán en régimen de fuera de ordenación todas las tejavanas existentes en el recinto, debiendo desaparecer en el plazo de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbana y, en todo caso, con anterioridad a la materialización de cualquier nueva construcción al amparo de la edificabilidad concebida.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea). Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el artículo 1.6.1.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.3.2. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.02

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El club náutico "Vitoria" es un equipamiento comunitario deportivo-recreativo situado junto a la localidad de Ullíbarri-Gamboa, colindante con la carretera foral A-3002 entre los puntos kilométricos 12 y 13, en la ribera Oeste del embalse de Ullíbarri-Gamboa.

Su superficie aproximada es de 13.876 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Se pretende mantener la ordenación actual del equipamiento en cuanto a uso del suelo, estableciendo unos parámetros urbanísticos mínimos para una posible ampliación o modificación de carácter mínimo.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO NO URBANIZABLE.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-1.

2.1. Zona D.4-01: equipamiento comunitario deportivo.

Zona global de uso privado y calificada como sistema general de equipamiento comunitario deportivo, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas D, definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 13.876,37 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

La zona de retiro de cincuenta (50) metros, destinada a protección de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV desde la cota máxima de 546,50 metros de lámina de agua, quedará libre de nuevas construcciones o edificaciones permanentes, quedando consolidadas dentro de la ordenación las preexistentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Los sistemas de depuración de aguas residuales deberán garantizar que se cumplan las condiciones de vertido legalmente establecidas, prohibiéndose expresamente el vertido directo, tanto en superficie como en el subsuelo.

Para las infraestructuras subterráneas será necesaria la redacción de los oportunos planes especiales.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Así, el ámbito queda calificado pormenorizadamente como subzona privada de equipamiento comunitario deportivo (tipología "d.4").

En cualquier caso, la modificación y/o ampliación de las actividades existentes se realizará mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación y/o urbanización.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Sin perjuicio de lo señalado en el punto IV.3 del presente artículo, se consolida la ordenación parcelaria y edificatoria existente en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana. Para las edificaciones de nueva planta y para las modificaciones de las existentes regirán las siguientes determinaciones:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Edificabilidad física máxima: 3.500 m²t, que incluye la superficie construida ya existente y las posibles ampliaciones.
- Parcela mínima edificable: la preexistente.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: II/I.
- Altura máxima de la edificación: 7 metros.
- Condiciones adicionales: se permite la modificación y/o ampliación de las instalaciones deportivas y recreativas que no planteen un nuevo volumen edificado sobre rasante, con las siguientes particularidades:

  - ✓ Las playas artificiales no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
  - ✓ Los embarcaderos tendrán una capacidad máxima de amarre para cincuenta (50) embarcaciones, quedando prohibidas las propulsadas a motor.
  - ✓ Las áreas de baño cerradas al borde del embalse no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
  - ✓ Se admitirá la reorganización de los aparcamientos en superficie con un área máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados y disposición de forma discontinua, que podrán situarse de forma aislada vinculados a la red viaria o bien como espacios servidores de los usos y actividades permitidos. El instrumento de ejecución será el proyecto de urbanización.

- Usos autorizados:

  - ✓ Usos característicos: equipamiento comunitario deportivo y recreativo.
  - ✓ Usos compatibles:
    - Instalaciones deportivas ligadas al agua: playas artificiales, embarcaderos para embarcaciones a vela, áreas de baño cerradas y situadas al borde del embalse, piscinas —tanto cubiertas como descubiertas—.
    - Instalaciones deportivas al aire libre de dimensiones reducidas.
    - Parques recreativos al aire libre: áreas de picnic, parques infantiles, etc.
    - Uso de hostelería.
    - Aparcamientos en superficie.
    - Uso residencial: posibilidad de una vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia y control de las instalaciones.

- El resto de parámetros son libres.

2. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

Quedarán en régimen de fuera de ordenación todas las tejavanas existentes en el recinto, debiendo desaparecer en el plazo de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbana y, en todo caso, con anterioridad a la materialización de cualquier nueva construcción al amparo de la edificabilidad concebida.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea), así como en la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava. Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el artículo 1.6.1.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 2.1.3.3. Ámbito de ordenación pormenorizada AU.03

I.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

La isla de Zuaza-Zuhatza es un equipamiento comunitario docente-recreativo-deportivo (genérico) que se sitúa dentro del embalse de Ullíbarri-Gamboa.

Su superficie aproximada es de 464.125 m², delimitado conforme a la serie de planos P-2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Se pretende mantener la ordenación actual del equipamiento en cuanto a uso del suelo, estableciendo unos parámetros urbanísticos que permitan la consolidación de las instalaciones existentes y la ampliación de la superficie edificada actual para poder dar servicio a las necesidades de las actividades en auge que se desarrollan.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. **Clasificación urbanística del suelo:** SUELO NO URBANIZABLE.
2. **Ordenación / Calificación global**

La ordenación global del ámbito está contenida en la serie de planos P-1.

2.1. Zona G.0-01: equipamiento comunitario genérico.

Zona global de uso público y calificada como sistema general de equipamiento comunitario genérico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las zonas G, definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la zona: 464.125,10 m².
B. Condiciones de edificación de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.
C. Condiciones de dominio y uso de la zona: las previstas en las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente artículo para cada una de las subzonas que la conforman.

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

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

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

No se determinan condiciones singulares.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

No se determinan condiciones singulares.

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

No se determina criterio alguno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

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

Se tendrá especial cuidado con las superficies de vegetación lacustre y las ocupadas por especies frondosas autóctonas (quejigos y en general robles de cualquier especie), o de bosque mixto de quejigos y coníferas, evitando, en la medida de lo posible su eliminación, aunque se prevea su sustitución en otra área, para proteger y conservar el ecosistema lo menos antropizado posible.

Las superficies que resulten alteradas por las actuaciones de construcción deberán ser objeto de restauración vegetal para la regeneración ecológico-paisajística de las mismas, contemplándose las siguientes labores:

- Descompactación, modelado y perfilado previos del terreno para su adecuada conformación fisiográfica y ajuste apropiado en las zonas de contacto y transición con el terreno natural.
- Aporte y posterior perfilado de detalle de una capa de al menos treinta (30) centímetros de tierra vegetal de calidad.
- Ejecución de trabajos de laboreo y mullido del suelo, y posterior refino, para preparación apropiada de las superficies para la siembra e hidrosiembra.
- Siembra e hidrosiembra de herbáceas en base a una mezcla de especies gramíneas y leguminosas adaptada a las condiciones climáticas y edáficas de la zona. Esta mezcla de semillas deberá ser aprobada por la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

Adicionalmente a las prescripciones establecidas en el Plan de Vigilancia Ambiental del estudio de ECIA, se contemplarán las siguientes medidas:

- Con el objeto de llevar a cabo la delimitación concreta de las zonas en las que se propongan nuevas edificaciones, se realizará un replanteo previo atendiendo a las consideraciones de minimización de impactos ecológicos e integración paisajística de las construcciones apuntadas, así como cualquier otra consideración que establezca el órgano urbanístico competente. En dicho señalamiento habrán de estar representados el órgano promotor y los servicios técnicos, tanto de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura como los de la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava.

La zona de retiro de cincuenta (50) metros, destinada a protección de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV desde la cota máxima de 546,50 metros de lámina de agua, quedará libre de nuevas construcciones o edificaciones permanentes, quedando consolidadas dentro de la ordenación las preexistentes en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Los sistemas de depuración de aguas residuales deberán garantizar que se cumplan las condiciones de vertido legalmente establecidas, prohibiéndose expresamente el vertido directo, tanto en superficie como en el subsuelo.

Para las infraestructuras subterráneas será necesaria la redacción de los oportunos planes especiales.

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

Las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se remiten al artículo 1.4.5.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO / DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Ordenación / Calificación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito está contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana. Así, el ámbito queda calificado pormenorizadamente como subzona pública de equipamiento comunitario genérico (tipología "g.0").

En cualquier caso, la modificación y/o ampliación de las actividades existentes se realizará mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación y/o urbanización.

1.1. Condiciones de edificación, dominio y uso

Se consolida la ordenación parcelaria y edificatoria existente en el ámbito en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana. Para las edificaciones de nueva planta y para las modificaciones de las existentes regirán las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad física máxima: 6.000 m²t, que incluye la superficie construida ya existente y las posibles ampliaciones.
- Tipología edificatoria:
  - ✓ Para edificaciones de nueva creación: cabaña de madera diseñada con criterios de integración paisajística.
  - ✓ Para edificaciones preexistentes: se podrá optar por la consolidación de la tipología, tanto morfológica como edificatoria, y se permitirán ampliaciones en consonancia con la preexistencia. No se considerará ampliación la sustitución y/o reconstrucción de la edificación.
  - ✓ Para edificaciones de carácter deportivo y demás servicios comunes del complejo: tanto las ampliaciones como en nuevas instalaciones se optará por la solución más adecuada, con criterios de integración paisajística.
- Parcela mínima edificable: la preexistente.
- Parcela mínima a efectos de parcelaciones: no se permite la segregación.
- Perfil de la edificación o número máximo de plantas: I/-.
- Altura máxima de la edificación: la precisa para el desarrollo de la actividad.
- Condiciones adicionales:

313

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- ✓ Los campamentos juveniles serán regulados por el Decreto 170/1985, 25 de junio, por el que se regula el régimen de campamentos, colonias, colonias abiertas, campos de trabajo y marchas volantes infantiles y juveniles.
- ✓ Las playas artificiales no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
- ✓ Los embarcaderos tendrán una capacidad máxima de amarre para cincuenta (50) embarcaciones, quedando prohibidas las propulsadas a motor.
- ✓ Las áreas de baño cerradas al borde del embalse no superarán los ciento cincuenta (150) metros en longitud de ribera ocupada.
- ✓ Para las casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas, será necesaria la redacción de un proyecto de edificación.

- Usos autorizados:

  - ✓ Uso característico: equipamiento comunitario genérico (docente, recreativo y deportivo).
  - ✓ Usos compatibles:
    - Instalaciones deportivas ligadas al agua: playas artificiales, embarcaderos para embarcaciones a vela, áreas de baño cerradas y situadas al borde del embalse, piscinas —tanto cubiertas como descubiertas—.
    - Instalaciones deportivas al aire libre de dimensiones reducidas.
    - Casetas de instalaciones de vigilancia, control y sanitarias, situadas en localizaciones óptimas para el fin al que van destinadas.
    - Parques recreativos al aire libre: áreas de picnic, parques infantiles, etc.
    - Todas aquellas instalaciones que pongan en valor el medioambiente y el conocimiento del mismo, sin intervenir de forma negativa en el mismo medio natural.
    - Uso residencial: posibilidad de una vivienda unifamiliar para el personal de vigilancia y control de las instalaciones.

- El resto de parámetros son libres.

2. Régimen transitorio de ejecución

No se establece.

3. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento

No se establecen.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de aguas, así como en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea). Asimismo, son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en el artículo 1.6.1.3.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

315

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TÍTULO SEGUNDO. ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.2.1. ÚNICO

Artículo 2.2.1.1. Ámbitos de intervención estructural de nueva creación

1. AIE.01 – Sistema general de comunicaciones ferroviarias.

a) Descripción: nueva red ferroviaria de alta velocidad (TAV), conocida como "Y vasca".
b) Órgano actuante: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

2. AIE.02 – Sistema general de comunicaciones peatonales y/o de bicicletas.

a) Descripción: actuación recreativa de paseo y carril-bici que, saliendo del municipio colindante de Vitoria-Gasteiz, recorre el territorio hacia el norte hasta el núcleo de Landa. La ordenación de la actuación se llevará a cabo mediante un plan especial.
b) Órgano actuante: Diputación Foral de Álava (DFA).

3. AIE.03 – Sistema general de comunicaciones viarias.

a) Descripción: enlace de la carretera foral A-627 Urbina-Bergara con el polígono industrial de Lladie, sito en el término municipal de Legutio.
b) Órgano actuante: Diputación Foral de Álava (DFA).

Artículo 2.2.1.2. Ámbitos de intervención estructural existentes

1. AIE.04 – Sistemas generales de comunicaciones viarias.

a) Descripción: Autopista AP-1 Vitoria-Gasteiz/Eibar, atraviesa el municipio de Arratzua-Ubarrundia por su parte noroccidental, pasando cerca de la localidad de Luko.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

B.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES (LIBRO 3)

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

TITULO 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 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 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 y arquitectónico.

   i. Grado de protección 1: bienes de interés calificados.
   ii. Grado de protección 2: bienes de interés inventariados.
   iii. Grado de protección 3: bienes de interés de protección municipal.

b) Patrimonio de interés arqueológico.

   i. Zonas arqueológicas.
   ii. Zonas de presunción arqueológica.

c) Patrimonio de interés naturalístico.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

CAPÍTULO 3.1.2. CATÁLOGO

Artículo 3.1.2.1. Bienes de interés histórico y arquitectónico calificados

1. En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural calificados o, en atención a su especial valor, calificables por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico.

2. Su relación es la siguiente:

- Camino de Santiago (expediente incoado; BOPV 06-09-2010) y Ermita de San Martín de Ania como elemento afecto al mismo [Ficha nº 001]
- Casa Artzamendi nº 2 de Luko (BOPV 25-06-1999) [Ficha nº 002]
- Palacio Zurbano (BOPV 11-07-2003) [Ficha nº 003]
- Palacio Otálora – Guevara (BOPV 08-11-1994) [Ficha nº 004]
- Casa-Palacio de Otazu (BOPV 31-01-2002) [Ficha nº 005]
- Iglesia de San Juan Evangelista de Ziriano (expediente incoado; BOPV 29-08-2011) [Ficha nº 006]

Artículo 3.1.2.2. Bienes de interés histórico y arquitectónico inventariados

1. En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural inventariados o, en atención a su especial valor, inventariables por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

2. Su relación es la siguiente:

- Molino de Arroiabe (Arroiabe) [Ficha nº 007]
- Puente de Luko (Luko) [Ficha nº 008]
- Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora (Arroiabe) [Ficha nº 009]
- Iglesia de Santa María (Betolaza) [Ficha nº 010]
- Iglesia de San Esteban Protomártir (Durana) [Ficha nº 011]
- Iglesia de San Martín (Luko) [Ficha nº 012]
- Iglesia de Santiago Apóstol (Mendibil) [Ficha nº 013]
- Iglesia de San Esteban (Nanclares de Gamboa) [Ficha nº 014]
- Iglesia de San Andrés (Ullíbarri-Gamboa) [Ficha nº 015]
- Iglesia de San Esteban (Zurbano) [Ficha nº 016]
- Casa Gómez (Durana) [Ficha nº 017]

Artículo 3.1.2.3. Bienes de interés histórico y arquitectónico de protección municipal

1. Este artículo recoge el listado de los bienes de interés histórico-arquitectónico que, sin estar calificados ni inventariados, su protección se considera de interés. Inicialmente, el Departamento de Cultura y la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco remitieron un listado con los bienes inmuebles que consideraban apropiados para incluir en este grado de

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

protección. El análisis de este listado ha puesto de manifiesto cómo algunas de estas edificaciones han sufrido modificaciones sustanciales en sus características morfológicas, que han desembocado en la pérdida de los valores necesarios para permanecer en esta relación.

2. A continuación se presenta la relación de los bienes inmuebles listados en su día por el Departamento de Cultura y la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, y la conclusión a la que se ha llegado en cada uno de ellos.

- Casa, c/ Boriozar nº 8 (Arroiabe) [DESCATALOGADO]
- Casa, c/ Boriozar nº 3 (Arroiabe) [DESCATALOGADO]
- Casa, c/ Los Amigos nº 4 (Arroiabe) [Ficha nº 019]
- Casa Zubiondo, c/ Urrundia nº 3-5 (Arroiabe) [DESCATALOGADO]
- Ermita de San Antonio, camino Betolaza-Ziriano (Betolaza) [DESCATALOGADO]
- Casa, c/ Mendia nº 1-3 (Betolaza) [Ficha nº 024]
- Casa, carretera Bergara nº 50 (Durana) [DESCATALOGADO]
- Mesón de Durana, carretera Bergara nº 4 (Durana) [DESCATALOGADO]
- Caserón, c/ Iturribero nº 10 (Durana) [Ficha nº 031]
- Caserío, c/ Solazarra nº 7 (Durana) [Ficha nº 028]
- Casa de concejo, plaza La Landa nº 3 (Durana) [Ficha nº 026]
- Estación de Landa, carretera Bergara nº 5-7 (Landa) [DESCATALOGADO]
- Escuela, carretera Bergara nº 1 (Landa) [DESCATALOGADO]
- Iglesia de San Bartolomé, carretera Bergara nº 8 (Landa) [Ficha nº 032]
- Casa, camino de Urbina nº 1 (Luko) [DESCATALOGADO]
- Bolera, barrio Ibaiartegi nº 17 (Luko) [DESCATALOGADO]
- Caserío, carretera Bergara nº 23 (Mendibil) [Ficha nº 034]
- Molino de Mendibil, carretera Bergara nº 25 (Mendibil) [Ficha nº 035]
- Casa al norte a ras del pantano, c/ Única nº 6 (Nanclares de Gamboa) [DESCATALOGADO]
- Casa encima del Crucero, c/ Única 5 (Nanclares de Gamboa) [DESCATALOGADO]
- Capilla del cementerio de Nanclares de Gamboa (Nanclares de Gamboa) [Ficha nº 039]
- Casa, barrio Erpidea nº 13 (Ullíbarri-Gamboa) [DESCATALOGADO]
- Caserío, barrio Erpidea nº 2 (Ullíbarri-Gamboa) [DESCATALOGADO]
- Caserío, barrio Txoisa nº 2 (Ullíbarri-Gamboa) [DESCATALOGADO]
- Caserío, barrio Zelandia nº 7 (Ullíbarri-Gamboa) [Ficha nº 041]
- Antiguos barracones, barrio de Santiagolarra (Ullíbarri-Gamboa) [Ficha nº 043]
- Casa, c/ Única nº 5 (Ziriano) [DESCATALOGADO]
- Caserío, c/ Única nº 2 (Ziriano) [DESCATALOGADO]
- Casa señorial Ortiz de Zárate, barrio Otxategi nº 18 (Zurbano) [Ficha nº 044]
- Casa señorial de los Ayala, barrio Otxategi nº 20 (Zurbano) [Ficha nº 045]
- Caserío, barrio Otxategi nº 13 (Zurbano) [DESCATALOGADO]

3. En este punto se continua presentando la relación de los bienes inmuebles listados en su día por el Departamento de Cultura y la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco —con la salvedad de que todos ellos tienen la característica común de que no son edificios propiamente dichos sino, más bien, elementos urbanos singulares de uso público y funcional, esto es, cruceros, fuentes y puentes—, y la conclusión a la que se ha llegado en cada uno de ellos.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Crucero de Arroiabe (Arroiabe) [Ficha nº 046]
- Fuente vieja (Arzubiaga) [Ficha nº 047]
- Fuente-lavadero (Betolaza) [Ficha nº 048]
- Puente de Durana (Durana) [Ficha nº 049]
- Puente de Eskalmendi (Durana) [Ficha nº 050]
- Fuente de Landa (Landa) [Ficha nº 051]
- Fuente de abajo (Landa) [Ficha nº 052]
- Fuente-abrevadero del puente (Luko) [Ficha nº 053]
- Fuente de Mendibil (Mendibil) [Ficha nº 054]
- Fuente Sansoeta (Mendibil) [Ficha nº 055]
- Puente de Mendibil (Mendibil) [Ficha nº 056]
- Crucero de Nanclares de Gamboa (Nanclares de Gamboa) [Ficha nº 057]
- Crucero de Ullíbarri-Gamboa (Ullíbarri-Gamboa) [Ficha nº 058]
- Fuente de la iglesia (Ullíbarri-Gamboa) [Ficha nº 059]
- Fuente vieja (Ziriano) [Ficha nº 060]
- Puente Andures (Zurbano) [Ficha nº 061]
- Crucero de Zurbano (Zurbano) [Ficha nº 062]
- Fuente Otxategi (Zurbano) [Ficha nº 063]
- Fuente-abrevadero (Zurbano) [DESCATALOGADO]

4. En este punto se presenta la relación de los bienes inmuebles añadidos por el presente Plan General de Ordenación Urbana al presente catálogo.

- Bolera, plaza Mayor nº 1 (Arroiabe) [Ficha nº 018]
- Casa de concejo, c/ Los Amigos nº 1 (Arroiabe) [Ficha nº 020]
- Inmueble residencial, c/ Lamiturri nº 2 (Betolaza) [Ficha nº 021]
- Inmueble residencial, c/ Laguntza nº 2 (Betolaza) [Ficha nº 022]
- Inmueble residencial, c/ Laguntza nº 1 (Betolaza) [Ficha nº 023]
- Inmueble residencial, c/ Uribea nº 6 (Durana) [Ficha nº 025]
- Inmueble residencial, c/ Solozarra nº 1-3 (Durana) [Ficha nº 027]
- Inmueble residencial, carretera Bergara nº 2 (Durana) [Ficha nº 029]
- Inmueble residencial, carretera Bergara nº 7 (Durana) [Ficha nº 030]
- Inmueble residencial, carretera Bergara nº 19 (Mendibil) [Ficha nº 033]
- Inmueble residencial, c/ Única nº 7 (Nanclares de Gamboa) [Ficha nº 036]
- Inmueble residencial, c/ Única nº 13 (Nanclares de Gamboa) [Ficha nº 037]
- Inmueble residencial, c/ Única nº 11 (Nanclares de Gamboa) [Ficha nº 038]
- Inmueble residencial, barrio Erpidea nº 6 (Ullíbarri-Gamboa) [Ficha nº 040]
- Inmueble residencial, barrio Zelandia nº 4 (Ullíbarri-Gamboa) [Ficha nº 042]

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.1.2.4. Tabla-resumen de los bienes inmuebles de interés histórico y arquitectónico presentes en el catálogo

1. La relación de los bienes inmuebles de interés histórico y arquitectónico presentes en el catálogo queda resumida en la tabla siguiente.

FICHA Nº	ELEMENTO CATALOGADO	SITUACIÓN	NÚCLEO
001	Camino de Santiago y Ermita de San Martín de Ania como elemento afecto al mismo	Camino entre A-3010 y N-240	Zuluko
002	Casa Artzamendi nº 2 de Luko	Zona Butxizulueta, barrio Artzamendi	Luko
003	Palacio Zurbano	Barrio Medio nº 2	Zurbano
004	Palacio Otálora-Guevara	Barrio Medio nº 7	
005	Casa-Palacio de Otazu	Barrio Otxategi nº 14-16	
006	Iglesia de San Juan Evangelista	C/ Única nº 4	Ziriano
007	Molino de Arroiabe	Carretera Bergara, zona Urikuna	Arroiabe
008	Puente de Luko	Barrio Artzamendi, camino a Urbina	Luko
009	Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora	C/ Obispo Díaz de Espada nº 1	Arroiabe
010	Iglesia de Santa María	C/ Nagusia nº 2	Betolaza
011	Iglesia de San Esteban Protomártir	Plaza La Landa nº 2	Durana
012	Iglesia de San Martín	Barrio Ibaiartegi nº 16	Luko
013	Iglesia de Santiago Apóstol	Carretera Bergara nº 9	Mendibil
014	Iglesia de San Esteban	C/ Única nº 9	Nanclares de Gamboa
015	Iglesia de San Andrés	Barrio Zelandia nº 19	Ullíbarri-Gamboa
016	Iglesia de San Esteban	Barrio Arriba nº 5	Zurbano
017	Casa Gómez	Carretera Bergara nº 34B	Durana
018	Bolera de Arroiabe	Plaza Mayor nº 1	Arroiabe
019	Inmueble residencial	C/ Los Amigos nº 4	
020	Casa de concejo	C/ Los Amigos nº 1	
021	Inmueble residencial	C/ Lamiturri nº 2	Betolaza
022	Inmueble residencial	C/ Laguntza nº 2	
023	Inmueble residencial	C/ Laguntza nº 1	
024	Inmueble residencial	C/ Mendia nº 1-3	
025	Inmueble residencial	C/ Uribea nº 6	Durana
026	Casa de concejo	Plaza La Landa nº3	
027	Inmueble residencial	C/ Solozarra nº 1-3	
028	Inmueble residencial	C/ Solozarra nº 7	
029	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 2	
030	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 7	
031	Inmueble residencial	C/ Iturribero nº 10	
032	Iglesia de San Bartolomé	Carretera Bergara nº 8	Landa
033	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 19	Mendibil
034	Inmueble residencial	Carretera Bergara nº 23	
035	Molino de Mendibil	Carretera Bergara nº 25	
036	Inmueble residencial	C/ Única nº 7	Nanclares de

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº	ELEMENTO CATALOGADO	SITUACIÓN	NÚCLEO
037	Inmueble residencial	C/ Única nº 13	Gamboa
038	Inmueble residencial	C/ Única nº 11	
039	Capilla del cementerio de Nanclares de Gamboa	Camino del cementerio s/n	
040	Inmueble residencial	Barrio Erpidea nº 6	Ullíbarri-Gamboa
041	Inmueble residencial	Barrio Zelandia nº 7	
042	Inmueble residencial	Barrio Zelandia nº 4	
043	Antiguos barracones	Barrio de Santiagolarra	
044	Casa señorial Ortiz de Zárate	Barrio Otxategi nº 18	Zurbano
045	Casa señorial de los Ayala	Barrio Otxategi nº 20	
046	Crucero de Arroiabe	C/ Obispo Díaz de Espada con C/ Larrintxua	Arroiabe
047	Fuente vieja	Zona Las Larras	Arzubiaga
048	Fuente-lavadero	Arroyo de La Fuente	Betolaza
049	Puente de Durana	Carretera A-4027 sobre río Zadorra	Durana
050	Puente de Eskalmendi	Carretera A-3002 sobre río Alegría	
051	Fuente de Landa	Carretera Bergara nº 6	Landa
052	Fuente de abajo	Carretera Bergara nº 1	Landa
053	Fuente-abrevadero del puente	Camino de Urbina, barrio Artzamendi	Luko
054	Fuente de Mendibil	Carretera Bergara A-3002, zona Uribea	Mendibil
055	Fuente Sansoeta	Zona Sansoeta	
056	Puente de Mendibil	Carretera A-4010 sobre río Zadorra	
057	Crucero de Nanclares de Gamboa	C/ Única nº5	Nanclares de Gamboa
058	Crucero de Ullíbarri-Gamboa	Barrio Erpidea nº 4	Ullíbarri-Gamboa
059	Fuente de la iglesia	Barrio Zelandia nº 19	
060	Fuente vieja	Carretera A-3064, zona Alto Cura	Ziriano
061	Puente Andures	Carretera A-4001, barrio Otxategi	Zurbano
062	Crucero de Zurbano	Barrio Otxategi cruce con carretera A-4001	
063	Fuente Otxategi	Barrio Otxategi nº 1	

2. En el anejo I a las normas urbanísticas del presente Plan General de Ordenación Urbana se incluyen las fichas individualizadas de cada elemento arriba relacionado, en las cuales se describe su nombre, su localización gráfica, postal y catastral, su descripción, las fotografías de sus fachadas o elementos más relevantes, las intervenciones constructivas permitidas y, en su caso, las reglas de protección específica.

Artículo 3.1.2.5. Zonas arqueológicas

1. El presente artículo contiene el listado de las zonas arqueológicas definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

2. Su relación, y su correspondiente identificación en planos, es la siguiente:

- Fondo de cabaña de Bentaldea [Zona J.1.2-03]
- Fondo de cabaña de Lucaguerra [Zona J.1.2-04]
- Poblado de Aldaia [Zona J.1.2-05]
- Recinto fortificado de Espikulatxe [Zonas J.1.2-06 y J.1.2-07]

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Poblado de Santiagoaldea [Zona J.1.2-09]
- Fondo de cabaña de San Juan [Zona J.1.2-10]
- Túmulo de Eskalmendi [Zona J.1.2-11]
- Fondo de cabaña de Armineas [Zona J.1.2-12]

Artículo 3.1.2.6. 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 arqueológico, 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 Arratzua-Ubarrundia (Álava) (BOPV nº 130 de 9 de julio de 1997).

2. Su relación, y su correspondiente identificación en planos, es la siguiente:

- Ermita de San Juan Bautista (sin estructuras visibles) (E) [ZA.01]
- Iglesia de Santa María (B) [ZA.02]
- Iglesia de San Juan (E) [ZA.03]
- Poblado de Guernica (E) [ZA.04]
- Iglesia de San Martín (B) [ZA.05]
- Poblado de Arzamendi (E) [ZA.06]
- Poblado de Bagoeta (E) [ZA.07]
- Poblado de Galzarra (E) [ZA.08]
- Fondo de cabaña de Landa (E) [ZA.09]
- Asentamiento de Usokoaitza (E) [ZA.10]
- Asentamiento de Santiagolarra (E) [ZA.11]
- Asentamiento del pantano de Landa (E) [ZA.12]
- Iglesia de San Andrés (A) [ZA.13]
- Poblado de Restia (E) [ZA.14]
- Iglesia de San Esteban (B) [ZA.15]
- Alto de Santa Cruz (E) [ZA.16]
- Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora (B) [ZA.17]
- Iglesia de Santiago (B) [ZA.18]
- Poblado y templo de San Esteban de Sansueta (sin estructuras visibles) (E) [ZA.19]
- Poblado de Iturrain (E) [ZA.20]
- Iglesia de San Esteban Protomártir (B) [ZA.21]
- Iglesia de La Asunción (B) (desaparecida) [ZA.22]
- Iglesia de San Esteban (B) [ZA.23]
- Templo de San Juan Bautista (sin estructuras visibles) (E) [ZA.24]
- Templo y necrópolis de San Martín de Ania (B) [ZA.25]
- Poblado de Ania (sin estructuras visibles) (E) [ZA.26]
- Templo de Santa Marina (sin estructuras visibles) (E) [Fuera del municipio]

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.1.2.7. Áreas del patrimonio de interés naturalístico

1. Comprenden las áreas de especial valor natural que conforman la zona rural J.1.1, de especial protección por su valor natural, del suelo no urbanizable.

2. Su relación es la siguiente:

- LIC ES2110011: Embalses del sistema del Zadorra.
- LIC ES2110010: Río Zadorra.
- LIC ES2110013: Robledal isla de la llanada alavesa.
- LIC ES2110014: Salburua (también Humedal Ramsar).
- LIC ES2120002: Aizkorri-Aratz (también Parque Natural de la red de espacios protegidos de la CAPV).

CAPÍTULO 3.1.3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 3.1.3.1. 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 correspondiente, 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.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 3.1.3.2. Régimen de protección del patrimonio de interés histórico-arquitectónico

1. El régimen de protección de los bienes de interés histórico-arquitectónico se recogerá de modo individualizado en la ficha correspondiente.

2. Las diferentes intervenciones constructivas permitidas para cada bien, así como su alcance, son las descritas en el anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Artículo 3.1.3.3. Régimen de protección del patrimonio de interés arqueológico

1. Las actuaciones en cada zona arqueológica calificada o inventariada se ajustarán al régimen de protección señalado en el acto de declaración —e indicado en su ficha individualizada— realizado por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico artístico. En todo caso, a la hora de realizar cualquier tipo de obra o actuación que afecte a una zona arqueológica calificada o inventariada, 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 una zona arqueológica declarada conjunto monumental, 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. 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 presuma 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 necesario o no 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 3.1.3.4. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico

1. En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el apartado 4 del artículo 1.6.1.2. “Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.1, de especial protección, y J.2, preservadas”, correspondiente a las zonas J.1.1, de especial protección por su valor natural, el cual, a su vez, remite a la normativa sectorial aplicable en la materia.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.1.3.5. 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 histórico y arquitectónico de interés municipal tendrá rango de ordenación pormenorizada. 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 el régimen de protección se llevarán a cabo mediante la modificación del mismo.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ANEJO I. FICHAS DEL CATÁLOGO

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 001

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zuluko**
	GRADO DE PROTECCIÓN	1 (Bien calificado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Camino de Santiago y Ermita de San Martín de Ania como elemento afecto al mismo	
	Dirección postal	Camino de Zuluko	
	Identificación catastral	Polígono 4. Parcela rústica 22	
	Estilo y época	Románico, siglo XIII aprox.	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
La Ermita de San Martín de Ania se encuentra afecta al Camino de Santiago, calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental según Resolución 14/2000, de 25 de enero (BOPV de 11 de febrero). Dicho expediente de calificación ha sido revisado mediante Resolución de 29 de julio de 2010, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV de 6 de septiembre de 2010), por la que se incoa y se somete a información pública y audiencia a los interesados el expediente para la declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, del Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco. Por lo tanto, y según el artículo 22.1 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, las intervenciones que en él se realicen deberán limitarse a las establecidas en el régimen de protección incluido en dicho expediente.	Se corresponde en planos con la zona J.1.2-13. Es un mortuorio o pueblo desaparecido, que se ha mantenido desde el Medievo en la jurisdicción de Arrazua, hasta la actualidad que pertenece al Ayuntamiento de ArraTzua-Ubarrundia; pero, separado del mismo, como una isla entre las jurisdicciones de Vitoria (límites con Junguitu, Lubiano, Matauco) y Elburgo (Arbulo). En cuanto a la ermita, es un edificio reformado, pero que mantiene algunos restos románicos, testigos de la época en que fue construida. El edificio es rectangular con cubierta a dos aguas y con un espacio edificado anexo que mantiene la continuidad en la cubierta. Altura de una sola planta a cota de calle, planta baja.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 002

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Luko**
	GRADO DE PROTECCIÓN	1 (Bien calificado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Casa Artzamendi nº 2 de Luko	
	Dirección postal	Zona Butxizulueta, barrio Artzamendi	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela rústica 355	
	Estilo y época	Arquitectura palaciega rural Casa-Palacio, Barroco, siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.1.2-02. Casa señorial del siglo XVIII que exhibe el escudo de armas de Zarate, Salazar y Lazarraga. Edificio de planta cuadrada y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta segunda de menor altura. La fachada principal es de sillería con un balcón de forja sobre la puerta de acceso y los escudos de armas a ambos lados. Corona el edificio un gran alero con canes de madera. Adosado al edificio matriz hay un gran volumen anexo de dos plantas de construcción posterior al original. Su construcción es de mampostería con recercos de sillería en algunas ventanas de la planta baja.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio del palacio: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, estanques, etc.)… Asimismo, los escudos de armas y los elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 003

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	1 (Bien calificado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Palacio Zurbano	
	Dirección postal	Barrio Medio nº 2	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 111	
	Estilo y época	Arquitectura palaciega rural Palacio, Barroco, siglos XVII-XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Será de aplicación el régimen de protección establecido en el Decreto 145/2003, de 1 de julio, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Monumento, a favor del Palacio Zurbano, sito en Zurbano, Arratzua-Ubarrundia (Álava).	La Casa-Palacio de los Zurbano se encuentra en la zona central del pueblo, barrio de la Landa, frente a la iglesia. Está compuesto por lo que es propiamente la estructura palacial y varios pabellones anexos de diferentes alturas destinados originariamente a usos secundarios y auxiliares del palacio- vivienda. El volumen principal tiene tres alturas, dos plantas más desván bajocubierta, con los faldones a cuatro aguas. Dos torres de planta cuadrada enmarcan la fachada principal, que es de mampostería, los laterales y los recercos de ventanas y puertas son de sillería; los torreones con cornisas de sillería y puerta de arco de medio punto con dovelas también de sillería. La fábrica es de mampostería de mediana calidad, con sillares en las esquinas y enmarcados de huecos e impostas. Los pisos de las torres se enmarcan con moldura en el primero y remate de cubierta. El cuerpo central se remata en cubierta con canes de madera de gran interés y trabajo. El acceso se produce a través de un arco de sillería de nueve dovelas, sobre las que descansa un gran escudo con las armas de Isabel Ortiz de Zurbano, por lo que corresponde a fecha posterior a la de construcción de la casa. La fachada posterior es más sencilla, construida con ladrillo a partir de la primera planta. La ordenación de huecos no es tan rigurosa como en la principal. Todo el conjunto está rodeado por muretes de mampostería adornada con pilastras y, entre ellas, rejas de hierro forjado. Los añadidos, que en absoluto resultan degradantes, se encuentran construidos en mampostería. El del este fue escuela, fundada por los Zurbano en los años veinte. El añadido oeste responde a una volumetría típica de pajar, encontrándose en la actualidad adaptados a vivienda.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio del palacio: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, estanques, etc.)… Asimismo, los escudos de armas y los elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 004

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	1 (Bien calificado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Palacio Otálora-Guevara	
	Dirección postal	Barrio Medio nº 7	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 136	
	Estilo y época	Arquitectura palaciega rural Palacio, Barroco, siglo XVII	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Palacio compuesto por un cuerpo central, de planta rectangular que consta de planta baja, primera y sobrado bajocubierta sin luces a la fachada, al que flanquean dos torres que sobresalen ligeramente de la línea de fachada del cuerpo central. Las torres tienen una altura más. Está compuesto por lo que es propiamente la estructura palacial y varios pabellones anexos de diferentes alturas destinados originariamente a usos secundarios y auxiliares del palacio- vivienda. La construcción de la fachada es de mampostería y los encuadres de los vanos son de sillería. En el centro de la fachada principal se encuentra el escudo de armas de Otálora-Guevara, en la parte superior, aparece las armas de los Otálora. En la parte inferior, las armas de los Guevara. La fachada posterior, orientada al oeste, presenta un edificio auxiliar adosado, una portada adintelada y ventanas de distinto tamaño. La fachada lateral norte es la más cerrada mientras que la fachada lateral sur es bastante más ordenada. Los materiales de construcción son: mampostería para fondo de muros y sillería en cercos de vanos, esquinales, impostas y cornisa. Se aprecian buenos trabajos de madera en puerta y cierres de balcones, y de hierro en las barandillas de los balcones. La tejería es de tipo árabe. El espacio exterior a la fachada principal se encuentra cercado con pretil de piedra decorado con bolas y acceso en arco de medio punto, igualmente, con motivo de bolas.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio del palacio: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, estanques, etc.)… Asimismo, los escudos de armas y los elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 005

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	1 (Bien calificado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Casa-Palacio de Otazu	
	Dirección postal	Barrio Otxategi nº 14-16	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 244	
	Estilo y época	Arquitectura palaciega rural Palacio, Barroco, siglos XVI-XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	El palacio se encuentra aislado, rodeado de terreno y perfectamente cercado. Es un edificio, edificado en diversas fases entre los siglos XVI y XVII, sobre la antigua torre de los Basterra. Compuesto por lo que es propiamente la estructura palacial y un pabellón con galería o solana adosada a la parte posterior del edificio; todo ello rodeado de una plazoleta cercada con murete de mampostería adornada con bolas (frente a la fachada principal), jardín por el lado sur y huerto y «rain» al norte y oeste. La casa principal es un edificio de planta rectangular, compuesta por planta baja más dos alturas, con cubierta a cuatro aguas que descansa sobre un alero de canes de madera. La fachada principal es de sillería con cuatro balcones de forja. En el centro se encuentra el escudo de armas de los Otazu y Guevara, sobre campo de sillares y encuadrado con decoración muy parecida a la de la portada. Tiene en otra fachada, escondida para el paseante tras una importante pared de piedra, una espectacular solana o logia de cuatro arcos que da al jardín. El acceso a la casa se hace a través de un zaguán de losas de piedra, tras él se pasa a la escalera principal, con gruesos escalones de piedra tallada y una barandilla de hierro forjado que conduce a las estancias principales del palacio. El pabellón con solana se adosa a la casa principal por el lado oeste, y se encuentra ligeramente desplazado hacia atrás con respecto a la fachada sur, formando ángulo con el volumen de la casa. Los materiales de construcción son: mampostería, sillería en zonas nobles y ladrillo cerrando la parte superior. La madera y el hierro también tienen su importancia como materiales complementarios, la primera especialmente en el rico alero barroco y el segundo en rejas, barandillas y clavazón.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio del palacio: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, estanques, etc.)… Asimismo, los escudos de armas y los elementos ornamentales de las fachadas serán protegidos y restaurados de forma específica.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 006

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ziriano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	1 (Bien calificado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de San Juan Evangelista	
	Dirección postal	C/ Única nº 4	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela urbana 42	
	Estilo y época	Renacimiento-Barroco, siglos XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN
Mediante Resolución de 28 de julio de 2011, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV de 29 de agosto de 2011), se incoa y se somete a información pública y audiencia a los interesados el expediente para la inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, con la categoría de Monumento, de la Iglesia de San Juan Evangelista de Ziriano (Arratzua-Ubarrundia, Álava). Por lo tanto, y según el artículo 22.1 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, las intervenciones que en él se realicen deberán limitarse a las establecidas en el régimen de protección incluido en dicho expediente.	Antes de que existiera la iglesia actual, hubo en Ziriano una iglesia anterior románica construida en el siglo XIII. De esta iglesia románica se reaprovecharon diversos materiales al construir la actual; en sus muros permanecen aún diversas molduras, aunque los restos más significativos se hallan expuestos desde el 30 de mayo de 1999 en el Museo Diocesano. Llaman la atención sobre todo los restos de un posible sarcófago: relieve en piedra representando "a un personaje con casulla y báculo, bendiciendo y acompañado por otras dos figuras; la de la izda. Del observados parece llevar un libro en su mano, ropajes talares y la cabeza cubierta". También se exponen dos canes románicos; un relieve de crucifixión, ya gótico, se halla en el almacén del museo. La parroquia actual fue construida a mediados del XVI con cabecera, crucero y dos tramos de nave. Las bóvedas son de crucería con terceletes; algunas claves llevan las figuras labradas de San Juan Evangelista y el Padre Eterno. Son reseñables ante todas las pinturas de las bóvedas del crucero y de los otros dos tramos: grutescos en grisalla con las figuras de los doctores de la iglesia en el crucero; hombre alados y cabezas de animales fantásticos, en el primer tramo; casetones con las figuras de San Pedro, San Pablo, San Andrés y Santiago peregrino en el último tramo. Probablemente la autoría se deba a los Elejalde y es anterior a 1589.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy malo (ruina)
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 007

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Arroiabe**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Molino de Arroiabe	
	Dirección postal	Carretera de Bergara, zona Urikuna	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela rústica 1285B	
	Estilo y época	Arquitectura popular, siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	Se corresponde en planos con la zona J.1.2-08. Molino de tipo “de canal”, fechada su construcción en 1776. Se ubica en las márgenes del Río Zadorra del cual se abastece. El conjunto se compone de dos partes: 1. La instalación de captación y conducción del agua con la presa de gravedad recta acomodada oblicuamente al río Zadorra, aprovechando un meandro, de 36 m. de longitud x 1,5 m. de anchura, los sucesivos canales, arcos de descarga, aliviaderos, etc. 2. El edificio del molino posee planta rectangular y fábrica de mampostería encalada con cubierta a dos aguas. Fachada al sur precedida de un pequeño zaguán a una sola vertiente. Adosada al oeste posee otro edificio. En su interior se conservan todos los elementos de la molienda: una mesa rectangular con pies de mampostería sobre los que se sitúa la plataforma de madera que sostiene dos pares de muelas, cubiertas con cajones o guarda polvos de madera tallados. Sobre la mesa aparecen varios recipientes de madera con medidas para la harina, de media fanega, un celemín y medio celemín, así como diversas herramientas, como un desgranador de mazorcas, etc. Al mismo tiempo que como molino, funcionaba como central eléctrica. La edificación no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico y funcional.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 008

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Luko**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Puente de Luko	
	Dirección postal	Barrio Artzamendi	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Renacimiento-Barroco, siglos XVI-XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	Se corresponde en planos con la zona J.1.2-01. Sobre el río Sta. Engracia, en el barrio Artzamendi, hay un puente de cinco arcos y dos ojos de piedra de mampostería, del que tenemos noticias documentadas desde 1514. Este puente sufrió diferentes intervenciones, ampliaciones y arreglos a lo largo del siglo XVIII, así, en documentos del siglo XVII aparecía como ejemplar de tres ojos y ya en documentos del siglo XVIII mencionan cinco ojos. Los tres arcos mayores, obra del siglo XVI, son de medio punto y mantiene en relativo buen estado la sillería, a soga y tizón, de las boquillas, si bien alguna de ellas ha sufrido cierto desplazamiento hacia el exterior. El volteo de sus bóvedas se ejecutó con mampostería concertada de buena calidad en cuyas piezas predomina la longitud, salvo en las hiladas de arranque de las pilas que se utilizó un despiece similar al de las rocas. Las pilas se hallan defendidas por tajamares triangulares que, en sus cinco primeras hiladas se construyeron en piedra sillar trabada correctamente con sus embocaduras respectivas. En el resto de su alzado, sin embargo, se recurre a una mampostería muy irregular y adosada al tímpano, que es consecuencia de las numerosas reparaciones mencionadas. En la actualidad, sobre dicho puente pasa la carretera del pueblo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 009

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Arroiabe**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora	
	Dirección postal	C/ Obispo Díaz de Espada nº 1	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 85	
	Estilo y época	Románico-Neoclásico, siglo XIII-XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La planta es de salón, con dos capillas laterales en la cabecera, más bajas que la nave central. Su ábside es semihexagonal y con bóveda nervada. La nave está cubierta por bóvedas de terceletes con claves decoradas con relieves del siglo XVI. Tanto la Torre como el Retablo Mayor son neoclásicos, el retablo se monta en 1795. La imagen de la Asunción y los bultos del Calvario proceden del antiguo retablo erigido en 1687. El de San Prudencio en la capilla izquierda, y el de San Juan Bautista en la derecha, son obra del siglo XIX. Cuelga ante estas capillas los retablos de dos personajes relacionados con las mismas. Junto a la de San Prudencio el de don Juan José Díaz de Espada y Landa; ante la capilla de San Juan, el de un personaje del siglo XVIII, que lleva en la mano un papel que dice: "Don Luis, hijo de Ochoa de Landa e Isabel de Tenorio, Tesorero de la Casa Real". Completa la vinculación de los Landa a la iglesia de Arroiabe una piedra armera situada en la jamba del arco de la capilla derecha con un escudo cuarteado del siglo XVI.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 010

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Betolaza**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de Santa María	
	Dirección postal	C/ Nagusia nº 4	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela urbana 2A	
	Estilo y época	Románica, siglo XIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La capilla que alberga hoy el culto de la comunidad parroquial fue inaugurada en agosto de 1965, ante la portada románica del flanco meridional de la iglesia parroquial entonces en ruinas y construida en honor a nuestra Señora de la Asunción. La portada románica de la iglesia primitiva, tapiada en su vano, sirve de frontis interior a la capilla y, está rematada por un noble marco de piedra labrada que alberga el Cristo Crucificado que tutela todo el recinto. La portada medieval, preside la cabecera de la capilla. Se trata de un ejemplar del siglo XIII con arco apuntado que descansa sobre ocho columnas con baquetones en los intercolumnios. Los capiteles están decorados con figuras de animales y rostros humanos, las basas de las columnas se ornamentan con garras sobre hileras de hojas lanceoladas. Las tallas que se conserva son el Cristo en la Cruz, Nuestra Señora de la Asunción y la Virgen Inmaculada.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 011

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de San Esteban Protomártir	
	Dirección postal	Plaza La Landa nº 2	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 409	
	Estilo y época	Románico-Barroco, siglo XIII-XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La parroquia fue erigida en honor a San Esteban Protomártir en 1737, a la vez que la sacristía, por Miguel de Gorospe (cantero) y Felipe de Aguirre (carpintero). La planta es de salón, se añadió a la cabecera medieval a principios del siglo XVI. La portada es un buen ejemplar del siglo XIII, su arco apuntado voltea sobre cuatro columnas a cada lado. Ofrece una gran riqueza ornamental, bien conservada, en las arquivoltas, y los capiteles de las columnas, con una variada iconografía que va desde motivos animales, seres fantásticos, rostros humanos, elementos geométricos, motivos vegetales, etc. Tiene una ermita dedicada a San Antonio, y ha desaparecido otra que lo estaba a Santa Catalina.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 012

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Luko**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de San Martín	
	Dirección postal	Barrio Ibaiartegi nº 16	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela urbana 47	
	Estilo y época	Renacimiento-Barroco, siglos XV-XVI	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La parroquia de San Martín, fue construida en honor al santo, el actual edificio se construyó sobre otro románico, erigido a su vez sobre otro más antiguo, con vestigios prerrománico encontrados recientemente (podemos apreciar un resto en el pie del altar). Es un templo en cruz latina, el crucero se cierra por una bóveda de terceletes y nervios curvados que dibujan una roseta. Las claves son lisas a excepción de la centras, que representa a San Martín. La edificación actual la podemos datar entre finales del XV y mediados del XVI, aunque podemos apreciar restos de la antigua fábrica medieval en la portada, algunos canales exteriores y en el muro sur interesantes restos de una ventana. El retablo principal lo podemos datar en el primer barroco, y los retablos laterales en el barroco tardío de la primera mitad del XVIII. Es de destacar la pila bautismal, que es un interesante ejemplar del románico diocesano que podría enmarcarse en el siglo XIII, está totalmente decorada con unos elementos de estrellas de ocho puntas que se repiten continuamente y en la parte baja de la copa se decora con motivos curvados a modo de hojas carnosas con las puntas enrolladas. Una ventana mozárabe con arco de herradura es usada como pie de altar.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Alto
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 013

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Mendibil**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de Santiago Apóstol	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 9	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 8	
	Estilo y época	Neoclasicismo, siglos XVII-XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La planta es de salón, en tres tramos con ábside, de tres ochavos con cubierta de bóveda de media estrella; en la clave central la Virgen. El Retablo Mayor rehecho en época neoclásica a base de un retablo construido entre 1695 y 1698. El sagrario pertenece al retablo primitivo, así como los relieves del bancal y el ático. Los retablos laterales son neoclásicos e idénticos. En el izquierdo con una imagen moderna, en el derecho, la imagen de Santa Catalina del siglo XVII. El obispo Juan José Díaz de Espada y Landa (1756-1832), natural de Arroiabe, fue Obispo de La Habana y contribuyó en los gastos de la construcción de la iglesia de Mendibil.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 014

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Nanclares de Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de San Esteban (Inmueble residencial)	
	Dirección postal	C/ Única nº 9	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 122	
	Estilo y época	Barroco, siglos XVI-XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La parroquia de San Esteban junto con parte del poblado ha quedado fuera de las aguas que inundaron todo el valle de Gamboa por encontrarse en la parte más elevada. La iglesia, hoy fuera de culto, es de propiedad particular y se utiliza como vivienda. Se trata de un edificio de mampostería, de buenas dimensiones con cabecera recta que fue construida entre el siglo XVI y XVII sobre un edificio anterior románico. El campanario es muy esbelto dominando todo el caudal de agua que se concentra en el valle, es cuadrado con una cubierta de tejado a cuatro aguas, el cuerpo de campanas tiene dobles arcos excepto en la fachada norte con un solo arco de mayores dimensiones. Se construiría con posterioridad a la ampliación del templo medieval que se produjo en el XVI.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 015

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ullíbarri-Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de San Andrés	
	Dirección postal	Barrio Zelandia nº 19	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 34	
	Estilo y época	Barroco-Neoclásico, siglos XV-XIX.	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La parroquia de San Andrés es la única iglesia de todo el perímetro del pantano que ha permanecido en culto tras haber quedado anegado el valle de Gamboa. Este templo se realizó en un fuerte desnivel, por ello queda un espacio abovedado con acceso desde el exterior, por la parte baja de la cabecera del templo; en el pueblo llaman a este recinto "arca de misericordia" donde se almacenaba en tiempos pretéritos el grano destinado a la ayuda de los feligreses necesitados. La torre es de buena mampostería, con sillería en los esquinales y en el campanario. Es de planta cuadrada rematada en cornisa moldurada muy saliente sobre la que se asienta el cuerpo de campanas, abierto en cuatro vanos con arcos de medio punto sin decorar. El remate del campanario, es una cúpula que monta sobre la cornisa, muy volada, del cuerpo de campanas, culmina en una linterna cilíndrica con bola y cruz en lo alto. Es una sobria y esbelta construcción neoclásica, fechada en 1816. Hay cuatro campanas de un metro de diámetro cada una con inscripciones al apóstol San Andrés y Sta. María. La fábrica es una buena construcción de mampostería, con cabecera cruciforme y ábside reforzado por gruesos contrafuertes. Es de planta de cruz latina con la capilla mayor ochavada. Puede fecharse entre los siglos XV y XVI. La cubierta es de bóvedas nervadas que dibujan estrellas. La cabecera y el crucero son una excelente obra del siglo XVI que es inundado de luz por un vano que se encuentra en el brazo derecho de la cruz, es un amplio ventanal con arco de medio punto moldeado con sus roscas y sus jambas. En las claves de las nervaduras se representas figuras de medio cuerpo, efigies de santos con aureolas doradas (esta iconografía es típica del XVI), en la clave del centro del conjunto se encuentra la figura se San Andrés rodeado por las claves con figuras de apóstoles, fundadores y mártires.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 016

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de San Esteban	
	Dirección postal	Barrio de Arriba nº 5	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 97	
	Estilo y época	Románico-Barroco, siglos XIII-XVII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	La parroquia con el estado actual, está construida sobre un templo románico, se puede apreciar algún sillar incrustado en el costado sur. La planta es de salón con presbiterio. La capilla mayor, con ábside de tres caras, se cubre por bóvedas con los nervios convergentes formando una estrella, con clave central lisa. La portada es de arco apuntado del siglo XV, el tímpano muy deteriorado, tiene un relieve, gótico tardío con la iconografía de San Esteban, bendiciendo con su mano derecha y en la izquierda mantiene un libro, esta escoltado por dos ángeles con alas plegadas, propio del gótico final. La iglesia de Zurbano (San Esteban) data del siglo XV, y posee un elemento de gran interés considerado como uno de los mejores de la Llanada Alavesa: el retablo mayor. Datado del Siglo XVII, es un conjunto acoplado en el ábside en forma de tríptico, en el que destaca su sagrario, formado por varios cuerpos minuciosamente tallados y de iconografía variada. El retablo está ocupado por varios relieves del siglo XVIII. Anexo al volumen principal de la iglesia se encuentra la sede de la Junta Administrativa, un edificio totalmente discordante con el entorno, que degrada todo el conjunto.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso

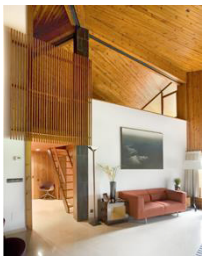
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Serán objeto de protección todos los elementos pertenecientes al entorno edificado que conforman un conjunto unitario con el edificio religioso: muretes, espacios ajardinados, espacios servidores, elementos ornamentales (fuentes, cruces, etc.) así como los cementerios que se sitúen en las inmediaciones.

346

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 017

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	2 (Bien inventariado)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Casa Gómez	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 34B	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela rústica 439-A	
	Estilo y época	Moderno, siglo XX (años 1959-1960)	



INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
A la espera de la incoación de su correspondiente expediente, se recomienda: Restauración científica.	Construcción obra de D. Francisco Javier Sáenz de Oiza. Se trata de una vivienda de planta concentrada que gira en torno a la chimenea y que busca la mejor respuesta a las exigencias climáticas y de uso. La disposición orgánica y funcional de los espacios, articulada mediante muros que se extienden hacia el exterior, configura tres áreas de actividad diferenciadas que se corresponden con las funciones de estar, dormir y servicios. Un tejado a tres aguas cubre el conjunto, apoyado en tres pilares y en los muros de carga, y su contorno se recorta respondiendo a la organización en planta. Se proyectó un espacio de desván como futuro estudio, aprovechando el bajocubierta. Los muros y la cubierta abrazan el lugar, y conforman un edificio acogedor y singular. La organización interior en zonas que se extraen del medio circundante, originan en la parcela recintos diferenciados que se corresponden con cada una de las funciones de la vivienda antes apuntadas, y a las que sirven como prolongación en el exterior. Los criterios compositivos que el autor cita en la memoria del proyecto son, por un lado, la idea de una planta concentrada, por razones de aislamiento y funcionalidad interna, y, por otro, la voluntad de dar una óptima orientación respecto al sol a cada una de las dependencias, según su función.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 018

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Arroiabe**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Bolera de Arroiabe	
	Dirección postal	Plaza Mayor nº 1	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 51	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Edificio rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de una sola planta a cota de calle, planta baja. La edificación no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero 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 en base a su uso. Por otro lado, la bolera es un edificio tradicional de la Aldea Alavesa por cuanto cumple las funciones de espacio de encuentro social además de su uso deportivo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario deportivo

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 019

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Arroiabe**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Los Amigos nº 4	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 62	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Gran caserío de planta rectangular y cubierta a tres aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención "Conservación y ornato", las obras sobre las fachadas no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 020

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Arroiabe**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Casa de concejo	
	Dirección postal	C/ Los Amigos nº 1	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 63	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Edificio rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de una sola planta a cota de calle, planta baja. La edificación no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero 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 en base a su uso. Por otro lado, la escuela es un edificio tradicional de las poblaciones rurales por cuanto cumple las funciones de espacio de encuentro social además de su uso educativo. En la actualidad ha perdido su uso original derivando en un edificio de carácter social y de encuentro.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario institucional
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 021

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Betolaza**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Lamiturri nº 2	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela urbana 14	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Gran caserío de planta rectangular y cubierta a tres aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Muros de mampostería con restos de revoco y pintura al exterior. Así como la fachada delantera presenta un buen estado de conservación, la trasera ha sufrido manipulaciones que han desvirtuado su carácter original. A su vez, a ambos lados del edificio matriz han surgido añadidos degradantes con materiales y revestimientos no acordes con la edificación original.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 022

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Betolaza**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Laguntza nº 2	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela urbana 18	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. Se puede apreciar como la cubierta ha sido restituida y para ello se han recrecido los muros de mampostería ganando altura y, en consecuencia, superficie útil. Adosado al volumen original existen construcciones añadidas degradantes en cuanto al tratamiento de revestimiento que se les ha dado finalmente.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención "Conservación y ornato", las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente.
Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 023

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Betolaza**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Laguntza nº 1	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela urbana 17	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de dos plantas, planta baja, planta primera y bajocubierta. La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. En la fachada principal queda de manifiesto la transformación de huecos en cuanto a dimensiones con el fin, evidentemente práctico, de permitir la entrada de luz a estancias vivideras. Por su parte trasera, la edificación matriz cuenta con añadidos funcionales de carácter rural.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 024

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Betolaza**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Mendia nº 1-3	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela urbana 30	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Reedificación.	Caserío de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. La fachada es de mampostería con recercos de madera y esquinales de sillería. Muros de mampostería con restos de revoco.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Muy malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Ninguna.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 025

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Uribea nº 6	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 388	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de dos plantas, planta baja, planta primera y bajocubierta. La fachada principal es de mampostería con recercos de madera y esquinales de sillería. Combinación de muros de mampostería revocada con muros de ladrillo apoyados en estructuras de madera. Junto al edificio principal se encuentra un añadido en mal estado de conservación pero que, sin embargo, no entra en conflicto con el conjunto edificado sino que tiene un carácter unitario.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención "Conservación y ornato", las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente.
Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 026

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Casa de concejo	
	Dirección postal	Plaza La Landa nº 3	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 415	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Edificio de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. La fachada principal tiene un carácter más señorial que se aleja del tradicional caserío rural acercándose a las casas palacio nobiliarias. La edificación ha pasado a ser la sede de la Junta Administrativa.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario institucional

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 027

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Solozarra nº 1-3	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 306	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. La fachada principal es de mampostería de piedra vista con recercos y esquinales de sillería. Los muros exteriores restantes son de mampostería revocada y pintados al exterior. El edificio matriz cuenta con diversos añadidos, algunos de los cuales degradan el conjunto tanto por sus materiales de construcción como por sus acabados exteriores.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 028

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Solozarra nº 7	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 299	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. Las fachadas son de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Alrededor del edificio matriz existen diferentes añadidos más o menos acordes con el volumen original.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención "Conservación y ornato", las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente.
Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original. En cualquier caso, aquellos añadidos discordantes cuya utilización no sea suficientemente justificada deberán derribarse para conservar al máximo el edificio matriz.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 029

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 4	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 420	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Gran caserío de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. Las fachadas son de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. La parte trasera de la edificación está más deteriorada con aperturas de huecos discordantes con la vivienda tradicional. Por la parte lateral, opuesta a la alineada con la carretera de Bergara, existen añadidos de una sola planta baja en un estado de conservación malo en general.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 030

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 7	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 370	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Edificio de planta rectangular y cubierta a tres aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. Las fachadas son de mampostería de piedra vista con recercos y esquinales de sillería. El edificio tiene un carácter más señorial que se aleja del tradicional caserío rural acercándose a las casas palacio nobiliarias.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención "Conservación y ornato", las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente.

360

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 031

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Iturribero nº 10	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 303	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Gran caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. Las fachadas son de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Hacia la parte posterior de la edificación existen añadidos degradantes con tratamientos indebidos de cerramiento y tratamiento exterior.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 032

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Landa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Iglesia de San Bartolomé	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 8	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 547	
	Estilo y época	Arquitectura popular, siglo XX	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Edificada a mediados del siglo XX, libre de las aguas del embalse del Zadorra. Pórtico apeado en cuatro pilastras de piedra. Fábrica de planta rectangular con cabecera recta más estrecha que la nave de tres tramos. Presbiterio con bóveda con relieves geométricos. Además de las imágenes modernas, este templo contiene un buen Cristo crucificado del Renacimiento romanista, del filo de los siglos XVI y XVII. En la sacristía, talla de S. Isidro, de fines del siglo XVIII, probablemente del taller de los "santeros de Payueta". Interesante orfebrería. Pila bautismal de mármol negro procedente del despoblado de Urizar anegado por el embalse. Espadaña con dos arcos de campanas. Aletones y, en los extremos, bolas sobre pináculos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 033

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Mendibil**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 19	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 2	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Gran caserío de planta rectangular y cubierta a tres aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta entrecubierta. La fachada es de mampostería con recercos y esquinales de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención "Conservación y ornato", las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 034

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Mendibil**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 23	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 1	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera, planta segunda y bajocubierta. Las fachadas son de mampostería con recercos de madera. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. La edificación no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico ya que tiene un carácter urbano que se aleja del tradicional caserío rural.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA

Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención "Conservación y ornato", las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente.
Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 035

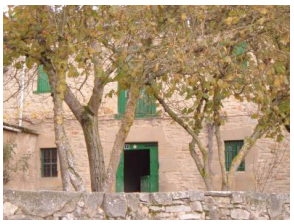
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Mendibil**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Molino de Mendibil	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 25	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 1	
	Estilo y época	Arquitectura popular, siglo XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración científica.	Molino de tipo “de canal” fechada su construcción en 1786. Se ubica en las márgenes del Río Zadorra del cual se abastece. El conjunto se compone de dos partes: 1. La instalación de captación y conducción del agua con la presa de gravedad recta de 47m de longitud x 1,5m. de ancho, que aprovecha un meandro del río Zadorra, los sucesivos canales, arcos de descarga, aliviaderos, etc. 2. Edificio de planta rectangular con fábrica de mampostería y lajas calizas con esquinales de sillería y cubierta a dos aguas de entramado de madera y teja curva. El acceso se oriente al sureste. Al suroeste posee adosado otro edificio de planta rectangular, cuya división se aprecia perfectamente en el muro zaguero del molino, donde se conservan los esquinales originales. Seguramente fue la ampliación del molino la razón por la que se tuvieron que construir los túneles y arcos de desagüe que en la actualidad se observan. En el suelo de su fachada aparecen embutidas parte de algunas muelas de molino. En pasadas épocas ha actuado como central eléctrica, hecho por el cual posee actualmente cañones de agua y turbinas. La edificación no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico y funcional.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio Alto Alto Medio
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura de servicios de abastecimiento de agua (En desuso)
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 036

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Nanclares de Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Unica nº 7	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 123	
	Estilo y época	Arquitectura popular	



INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de dos plantas, planta baja, planta primera, planta bajocubierta. Las fachadas son de mampostería con recercos de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior que ha perdido prácticamente en su totalidad. El edificio matriz se adosa varios volúmenes de una sola planta conformando un espacio de acceso propio a modo de patio previo al acceso a la vivienda.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 037

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Nanclares de Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Unica nº 13	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 112	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Gran caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera, planta bajocubierta. Las fachadas son de mampostería con recercos de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. Adosados al edificio matriz hay varios volúmenes en mal estado de conservación alguno de los cuales permiten ver entramados originales de madera de carácter estructural de gran interés histórico arquitectónico y constructivo.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 038

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Nanclares de Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	C/ Unica nº 11	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 114	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de dos plantas, planta baja, planta primera. Las fachadas son de mampostería con recercos de madera y sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior, aunque este acabado prácticamente ha desaparecido. Cuenta con un volumen adosado de una sola planta que mantiene la armonía con el edificio principal. Se aprecia cómo se han manipulado algunos huecos reduciendo su tamaño mediante sistema de tapiado y dejando el recerco de sillería original.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. En las demás fachadas, la apertura de huecos deberá priorizar la recuperación de los preexistentes que hayan sido tapiados con anterioridad. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 039

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Nanclares de Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Capilla del cementerio de Nanclares de Gamboa	
	Dirección postal	Camino del cementerio s/n	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela rústica 538	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración científica.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-04. Cementerio de Nanclares de Gamboa compuesto por una pequeña capilla presidiendo un recinto cerrado por un muro elevado de mampostería de piedra. Altura de una sola planta a nivel de suelo. Las fachadas de la capilla son de mampostería con recercos de sillería. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento comunitario religioso	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
La capilla deberá protegerse de forma específica siendo objeto de una restauración cuidadosa.			

369

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 040

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ullíbarri-Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	Barrio Erpidea nº 6	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 39	
	Estilo y época	Arquitectura popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Conservación y ornato.	Caserío de planta irregular compuesto por el adosamiento de diferentes volúmenes edificados y cubierta a diferentes aguas. Altura de dos plantas, planta baja y planta primera en el volumen principal. Las fachadas son de mampostería con recercos de madera y piedra. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. Se encuentra situado al borde del Embalse de Ullíbarri-Gamboa.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 041

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ullíbarri-Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	Barrio Zelandia nº 7	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 32	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Caserío de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera, planta segunda y bajocubierta. Las fachadas son de mampostería con recercos de piedra. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. Aunque el edificio matriz se mantiene exento, el entorno ha ido evolucionando hacia un acabado que degrada el conjunto.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos y cerramientos de parcela deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 042

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ullíbarri-Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Inmueble residencial	
	Dirección postal	Barrio Zelandia nº 4	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 19	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	Gran caserío de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Altura de dos plantas, planta baja y planta primera. Las fachadas son de mampostería con recercos de madera. Muros de mampostería revocada y pintados al exterior. La edificación no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico. Se intuye una evolución de la edificación desde un uso agrícola y/o de almacenaje hasta la consolidación como vivienda.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Independientemente de las posibilidades que ofrece la intervención “Conservación y ornato”, las obras sobre la fachada principal no podrán alterar las dimensiones de los huecos ni la distribución y composición preexistente. Los elementos añadidos deberán tener un adecuado tratamiento de revestimiento exterior que armonicen con el edificio original.			

372

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 043

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ullíbarri-Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Antiguos barracones	
	Dirección postal	Barrio de Santiagolarra	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcelas urbanas 98-99-101-102-103-104-105-106-107-108	
	Estilo y época	Arquitectura popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Conservación y ornato.	El barrio de Santiagolarra está conformado por un caserío que deviene de los antiguos barracones construidos con ocasión de la ejecución de las obras de la presa del embalse de Ullíbarri-Gamboa.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL INTERÉS FUNCIONAL ESTADO DE CONSERVACIÓN	Alto Alto Alto Muy Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial – Vivienda y equipamiento comunitario de servicios sociales	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			

373

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 044

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Casa señorial Ortiz de Zarate	
	Dirección postal	Barrio Otxategi nº 18	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 193	
	Estilo y época	Arquitectura palaciega rural Casa-torre, Barroco, siglo XVI	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración científica.	Casa señorial Ortiz de Zarate, el nombre se debe al escudo que aparece en la fachada, sobre la puerta de acceso, aunque el personaje que la mando construir a finales del siglo XVI, fue Rodrigo Ortiz de Zurbano. Gran casón de planta rectangular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta segunda. Las fachadas, en planta baja, son de mampostería de piedra y la puerta, de medio punto, tiene dovelas talladas. En cambio, las fachadas de las plantas superiores son de fábrica de ladrillo vista. Se puede ver claramente como la construcción original fue probablemente una casa-torre que, posteriormente se amplío. Corona el edificio un gran alero con una doble serie de canes decorados.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
En la fachada principal de la planta noble se abren tres balcones con barandillas de hierro forjado. El escudo de armas, de estilo barroco, será objeto de una restauración cuidadosa y específica. Los muros que rodean la propiedad serán objeto de restauración y/o consolidación manteniendo su estructura original. El terreno circundante a la edificación perteneciente a la propiedad estará igualmente protegido y será objeto del mismo tipo de intervención que la edificación.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 045

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Casa señorial de los Ayala	
	Dirección postal	Barrio Otxategi nº 20	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 192	
	Estilo y época	Arquitectura palaciega rural Casa-fuerte, Barroco, siglo XVII-XVIII	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración científica.	Casa señorial de los Ayala, mandada construir en el siglo XVII y reconstruida en el siglo XVIII. Gran casón de planta irregular y cubierta a cuatro aguas. Altura de tres plantas, planta baja, planta primera y planta segunda de menor altura. La fachada principal, en planta baja, es de sillería. En cambio, en las plantas superiores son de mampostería de piedra y recercos de madera en las ventanas Las fachadas posteriores son de mampostería enlucidas en color blanco. Se puede ver claramente como la construcción original fue probablemente una casa-torre que, posteriormente se amplío. Corona el edificio un gran alero con canes de madera. Adosado al edificio matriz hay un gran volumen anexo de una sola planta que degrada el conjunto por su tratamiento exterior y su construcción totalmente ajena a la edificación original.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Residencial - Vivienda

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
El anexo al edificio matriz será objeto de una intervención directa encaminada a la demolición. Si el uso de dicho anexo no pudiera reubicarse dentro de la propiedad, la demolición podrá ir vinculada a una intervención de reedificación acorde a las características del edificio matriz. El terreno circundante a la edificación perteneciente a la propiedad estará igualmente protegido y será objeto del mismo tipo de intervención que la edificación.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 046

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Arroiabe**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Crucero de Arroiabe	
	Dirección postal	C/ Obispo Díaz de Espada cruce con C/ Larrintxua	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura religiosa popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Es un elemento propio de la etnografía y la cultura popular íntimamente vinculada con la religiosidad tradicional bajo el prisma de la tradición barroca en cuento a tipología y estilo, ya que la mayor parte de ellos se levantaron entre los siglos XVII-XIX. El marco natural en el que se inserta (en el paisaje, en los bordes de los caminos y encrucijadas) habla por sí mismo del permanente sentimiento supranatural que rodea la vida tradicional del campo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Elemento ornamental religioso
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 047

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Arzubiaga**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente vieja	
	Dirección postal	Zona Las Larras	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela rústica 500	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-09. Fuente hipogea de piedra junto al arroyo Zubiate, en una zona rural a un kilómetro aproximadamente del núcleo de Arzubiaga en dirección noreste. La fuente se encuentra escondida en una zona poco transitada y en desuso, prácticamente abandonada.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica funcional	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

377

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 048

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Betolaza**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente-lavadero	
	Dirección postal	Arroyo de La Fuente	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela rústica 530	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-01. Fuente de mampostería de piedra revocada junto al arroyo de La Fuente, en una zona rural a escasos cincuenta (50) metros de la calle Nagusia del núcleo de Betolaza en dirección este. Esta fuente se corresponde con las que se conoce popularmente como "fuentes lavadero". Éstas son características de la arquitectura popular y están formadas por un conjunto de elementos —fuente, abrevadero, lavadero y estanque)— articulados generalmente alrededor de un eje principal que suele ser el de la circulación del agua. Las formas materiales y técnica constructiva de este tipo de arquitectura destacan por su simplicidad. Los materiales utilizados son autóctonos.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica funcional	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 049

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Puente de Durana	
	Dirección postal	Carretera A-4027 sobre río Zadorra	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-08. La primera referencia histórica sobre la existencia del puente, se remonta hasta 1587. En este año, y tras comprobar su mal estado se iniciaron los trámites para su reparación. No obstante, tanto en los trámites para la reparación de aquella época como en ocasiones posteriores hubo problemas ya que las instituciones no se ponían de acuerdo por diferentes motivos. En documentos de 1798 se puede comprobar que el puente inicial no es el mismo que el de la actualidad ya que en aquella época se describía como "con cuatro arcos crecidos y tres pequeños" y el actual, reconstruido totalmente unos años más tarde, tiene cinco arcos rebajados de trazado idéntico con diferencias dimensionales muy reducidas. El diseño de las pilas, así como el de sus tajamares ahusados y sus espolones, reafirma esta reconstrucción no documentada por el momento, pero que ha de remontarse a comienzos del siglo XIX. Nos encontramos, por tanto, ante una obra de traza fuertemente conservadora, con arcos de medio punto poco rebajados, tajamares de planta ojival y espolones rectangulares alcanzando la línea de la rasante y aparejo que, salvo en roscas y esquinales, es básicamente de mampuesto. Actualmente ha perdido sus pretiles originales, siendo sustituidos por una baranda de cementos.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura de comunicaciones
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

FICHA Nº 050

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Durana**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Puente de Eskalmendi	
	Dirección postal	Carretera A-3002 sobre río Alegría	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-10. Puente construido entre los siglos XVIII y XIX. Durante estos siglos se produjo un gran impulso constructivo, construyéndose la mayoría de los puentes en la provincia de Álava. Es un puente de un solo ojo, con un arco rebajado, de amplia luz, aparejo de sillería para la bóveda y mampostería para los entrepaños y perfiles de los pretiles alomados. El hecho de que sirva de soporte para la carretera A-3002 lo ha inducido a un alto grado de deterioro en cuanto a su estado original en pro de la funcionalidad.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura de comunicaciones	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 051

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Landa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente de Landa	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 6	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular-Neoclasicismo	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Fuente neoclásica ornamental de piedra junto a la margen oriental de la carretera A-3002, frente a la antigua estación del ferrocarril de Landa, al norte del núcleo urbano. Existen tres tipos de fuentes en función de su tipología y morfología: • Fuente en columna • Fuente en pantalla • Fuente en nicho Esta fuente pertenece al primer tipo, fuente en columna. La fuente se compone de tres partes: una basa cuadrada con un caño, una pilastra y, sobre ella, el obelisco coronando el conjunto. Esta fuente es un ejemplo destacado de la arquitectura neoclásica vasca que ha llegado hasta nuestros días. Los materiales utilizados son autóctonos.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Alto	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica ornamental	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 052

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Landa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente de abajo	
	Dirección postal	Carretera Bergara nº 1	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela rústica 407A	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Fuente de piedra de pequeñas dimensiones, sita en la margen occidental de la carretera A-3002 y al sur del núcleo urbano de Landa. Existen tres tipos de fuentes en función de su tipología y morfología: • Fuente en columna • Fuente en pantalla • Fuente en nicho Esta fuente corresponde al segundo tipo, fuente en pantalla, con una zona central elevada con respecto al muro rematado en toda su longitud por una albardilla de piedra. Cuenta con un caño recto en el centro que sale del propio muro y que vierte sobre un pilón que sobresale del plano de fachada. Adosados a la fachada, a ambos lados del pilón, hay sendos bancos de piedra. La fuente preside la zona verde que se sitúa en la margen oeste de la carretera A-3002 y que queda conformada por un paseo pavimentado central alineado con la fuente y por zonas ajardinadas con árboles a ambos lados.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica ornamental	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

382

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 053

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Luko**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente-abrevadero del puente	
	Dirección postal	Camino de Urbina, barrio Artzamendi	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela rústica 350	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-03. Fuente de piedra junto al puente de Luko a orillas del río Santa Engracia, en el inicio del camino a Urbina una vez cruzado el puente en dirección al barrio Artzamendi. Existen tres tipos de fuentes en función de su tipología y morfología: • Fuente en columna • Fuente en pantalla • Fuente en nicho Esta fuente pertenece al segundo tipo, fuente en pantalla. La fuente es un gran volumen exento rectangular coronado por una albardilla de piedra. El caño surge del frente del muro de forma directa y vierte sobre un pequeño pilón cuadrangular.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica ornamental
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 054

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Mendibil**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente de Mendibil	
	Dirección postal	Carretera A-3002, zona Uribea	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela rústica 1294/1295	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-07. Fuente hipogea localizada junto a la carretera de Bergara A-3002 al sur de Mendibil. No existe prácticamente ninguna información sobre esta fuente e incluso los habitantes de la zona desconocen su ubicación exacta. Se ha localizado la existencia de un monolito junto a la carretera de Bergara A-3002 que podría indicar la ubicación de la fuente pero no se puede asegurar con certeza.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica funcional

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 055

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Mendibil**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente Sansoeta	
	Dirección postal	Zona Sansoeta	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela rústica 1140/1141A	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-06. Fuente hipogea de piedra junto al arroyo Basotxoa, en una zona rural conocida como Sansoeta, a unos mil doscientos (1.200) metros aproximadamente del núcleo de Mendibil en dirección este. La fuente se encuentra escondida en una zona poco transitada, en desuso, prácticamente abandonada y de difícil acceso en la actualidad.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica funcional
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 056

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Mendibil**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Puente de Mendibil	
	Dirección postal	Carretera A-4010 sobre río Zadorra	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-05. Puente construido entre los siglos XVIII y XIX. Durante estos siglos se produjo un gran impulso constructivo, construyéndose la mayoría de los puentes en la provincia de Álava. Es un puente de un solo ojo, con un arco rebajado, de escasa luz, aparejo de sillería para la bóveda y mampostería para los entrepaños y perfiles de los pretiles alomados. El hecho de que sirva de soporte para la carretera A-4010 lo ha inducido a un alto grado de deterioro en cuanto a su estado original en pro de la funcionalidad.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Medio	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura de comunicaciones	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

386

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 057

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Nanclares de Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Crucero de Nanclares de Gamboa	
	Dirección postal	C/ Única nº 5	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura religiosa popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Es un elemento propio de la etnografía y la cultura popular íntimamente vinculada con la religiosidad tradicional bajo el prisma de la tradición barroca en cuento a tipología y estilo, ya que la mayor parte de ellos se levantaron entre los siglos XVII-XIX. El marco natural en el que se inserta (en el paisaje, en los bordes de los caminos y encrucijadas) habla por sí mismo del permanente sentimiento supranatural que rodea la vida tradicional del campo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Elemento ornamental religioso
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 058

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ullíbarri-Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Crucero de Ullíbarri-Gamboa	
	Dirección postal	Barrio Erpidea nº 4	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 38	
	Estilo y época	Arquitectura religiosa popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN	
Restauración conservadora categoría A.	Es un elemento propio de la etnografía y la cultura popular íntimamente vinculada con la religiosidad tradicional bajo el prisma de la tradición barroca en cuento a tipología y estilo, ya que la mayor parte de ellos se levantaron entre los siglos XVII-XIX. El marco natural en el que se inserta (en el paisaje, en los bordes de los caminos y encrucijadas) habla por sí mismo del permanente sentimiento supranatural que rodea la vida tradicional del campo.	
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
	USO CARACTERÍSTICO	Elemento ornamental religioso
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA		
Ninguna.		

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 059

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ullíbarri-Gamboa**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente de la iglesia	
	Dirección postal	Barrio Zelandia nº 19	
	Identificación catastral	Polígono 1. Parcela urbana 33	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	

INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN
Restauración conservadora categoría A.	Fuente ornamental de piedra con aparejo de sillería situada junto a la iglesia de San Andrés en el núcleo de Ullíbarri-Gamboa. Existen tres tipos de fuentes en función de su tipología y morfología: • Fuente en columna • Fuente en pantalla • Fuente en nicho La fuente de Ullíbarri-Gamboa pertenece al tercer tipo, es decir, fuente en nicho. La fuente está realizada con una fachada austera triangulada en su centro y rematada por una pequeña cornisa moldurada coronada por una cruz en el centro enmarcada por elementos decorativos (jarrones) en los extremos. Cuenta con una hornacina (nichal) con arco de medio punto para el caño y el pilón. Las formas materiales y técnica constructiva de este tipo de arquitectura destacan por su simplicidad. Los materiales utilizados son autóctonos.

INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Alto
INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto
INTERÉS FUNCIONAL	Medio
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica ornamental

INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA
Ninguna.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 060

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Ziriano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente vieja	
	Dirección postal	Carretera A-3604, zona Alto Curra	
	Identificación catastral	Polígono 2. Parcela rústica 447	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Se corresponde en planos con la zona J.2.2-02. Fuente de piedra al sur de Ziriano, a unos 250 metros aproximadamente en el camino a Miñano Menor (en el término municipal de Vitoria-Gasteiz). Las fuentes lavadero son características de la arquitectura popular y están formadas por un conjunto de elementos (fuente, abrevadero, lavadero y estanque), articulados generalmente alrededor de un eje principal que suele ser el de la circulación del agua. Las formas materiales y técnica constructiva de este tipo de arquitectura destacan por su simplicidad. Los materiales utilizados son autóctonos.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Medio	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica funcional	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 061

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Puente Andures	
	Dirección postal	Carretera A-4001, barrio Otxategi	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Puente construido entre los siglos XVIII y XIX. Durante estos siglos se produjo un gran impulso constructivo, construyéndose la mayoría de los puentes en la provincia de Álava. Es un puente de un solo ojo, con un arco rebajado, de escasa luz, aparejo de sillería para la bóveda y mampostería para los entrepaños y perfiles de los pretiles alomados. El hecho de que sirva de soporte para la carretera A-4001 lo ha inducido a un alto grado de deterioro en cuanto a su estado original en pro de la funcionalidad.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Medio	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Alto	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Malo	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura de comunicaciones	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 062

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Crucero de Zurbano	
	Dirección postal	Barrio Otxategi, cruce con carretera A-4001	
	Identificación catastral	Polígono 3. Parcela urbana 177	
	Estilo y época	Arquitectura religiosa popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Es un elemento propio de la etnografía y la cultura popular íntimamente vinculada con la religiosidad tradicional bajo el prisma de la tradición barroca en cuento a tipología y estilo, ya que la mayor parte de ellos se levantaron entre los siglos XVII-XIX. El marco natural en el que se inserta (en el paisaje, en los bordes de los caminos y encrucijadas) habla por sí mismo del permanente sentimiento supranatural que rodea la vida tradicional del campo.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Elemento ornamental religioso	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA Nº 063

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE ARRATZUA-UBARRUNDIA		**NÚCLEO DE POBLACIÓN**	**Zurbano**
	GRADO DE PROTECCIÓN	3 (protección municipal)	
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Elemento catalogado	Fuente Otxategi	
	Dirección postal	Barrio Otxategi nº 1	
	Identificación catastral	Sin referencia catastral	
	Estilo y época	Arquitectura civil popular	
INTERVENCIONES PERMITIDAS	DESCRIPCIÓN		
Restauración conservadora categoría A.	Fuente de piedra situada en el Barrio de Otxategi, al este del núcleo de Zurbano. Existen tres tipos de fuentes en función de su tipología y morfología: • Fuente en columna • Fuente en pantalla • Fuente en nicho Esta fuente no responde a ninguna de estas tres tipologías. Existe un muro perimetral de mampostería de piedra de baja altura que delimita un pequeño recinto y al que se accede a través de un arco de medio punto cubierto con vegetación. La fuente, en el interior del recinto, está conformada por un pedestal sobre el que se coloca un mecanismo de bombeo manual de fundición ornamental que vierte en un pilón circular unido al pedestal.		
	INTERÉS ARQUITECTÓNICO	Bajo	
	INTERÉS HISTÓRICO-AMBIENTAL	Alto	
	INTERÉS FUNCIONAL	Medio	
	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	
	USO CARACTERÍSTICO	Infraestructura hidráulica funcional	
INTERVENCIÓN Y/O PROTECCIÓN ESPECÍFICA			
Ninguna.			

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Firmante: CN=DIRECCION DE SERVICIOS GENERALES, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=sello electrónico, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA-DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 153457
Fecha de firma: 2020.01.25 00:00:20 Z