

**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 145/2020, de 8 de julio. Aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 1/2020, de 8 de enero, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de la modificación del Plan Parcial del sector 11 "Nuevo Sector Residencial" de Laguardia

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 1/2020, de 8 de enero, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de la modificación del Plan Parcial del sector 11 "Nuevo Sector Residencial" de Laguardia.

Segundo. La misma Orden Foral 1/2020, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública con el fin de aprobarlo definitivamente, declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 22 de junio de 2020, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que se han solventado los aspectos indicados en la Orden Foral mencionada.

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

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 1/2020, de 8 de enero, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de modificación del Plan Parcial del sector 11 "Nuevo Sector Residencial" de Laguardia.

Segundo. Depositar la modificación del Plan Parcial del sector 11 "Nuevo Sector Residencial" de Laguardia, en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico de Álava.

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

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

Vitoria-Gasteiz, a 8 de julio de 2020

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

NORMATIVA

Nueva redacción de los artículos 6, 70 y 72 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 11 "Nuevo Sector Residencial" y Ordenanzas Particulares de Edificación, Uso y Dominio aplicables a las "Zonas de uso pormenorizado" edificables, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia.

ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS MODIFICADAS

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 6º. Destino del Sector

CAPÍTULO V. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 70º. Altura de los edificios**Artículo 72º. Usos de Plantas****ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO, Y DOMINIO
APLICABLES A LAS "ZONAS DE USO PORMENORIZADO" EDIFICABLES**

A.	Zona residencial 1 "ZR-1".
B.	Zona residencial 2 "ZR-2".
C.	Zona residencial 3 "ZR-3".
D.	Zona residencial 4 "ZR-4".
E.	Zona residencial 5 "ZR-5".
F.	Equipamiento privado "EP"

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 6º. DESTINO DEL SECTOR

"El Sector tiene un destino residencial, totalizando un máximo de 325 viviendas En el Plan Parcial se podrán disponer tipologías diferenciadas, residencial en bloque y residencial en baja densidad."

CAPÍTULO V. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 70º. ALTURA DE LOS EDIFICIOS

"Edificio Residencial:

La altura de los edificios residenciales en bloque, que estarán compuestos de PB+3, tendrá una altura máxima de 14 metros.

La medición de la altura de cada fachada se hará verticalmente sobre su plano en el punto medio del frente de la misma y desde la rasante del terreno urbanizado hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Las alturas libres obligatorias en cada planta serán las siguientes:

• Planta Sótano:

1. Altura mínima: 2,20 mts.

En ningún caso los salientes de la estructura o de los elementos de las instalaciones del edificio en el techo de los sótanos podrán reducir esa altura a menos de 2,00 metros en el paso bajo dichos salientes.

- Planta Baja:

1. Altura máxima: 4,50 mts.
2. Altura mínima: 3,20 mts.

En el caso de tratarse de dependencias complementarias destinadas a aseos, trasteros-almacén de reducida dimensión, y por tanto no susceptible de otro uso, la altura libre se podrá reducirse hasta un mínimo de 2,20 metros.

- Plantas altas:

1. Altura mínima: 2,50 mts.

Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30m en los aseos, retretes y pequeñas dependencias de almacenamiento, archivo, cuarto de armarios u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

En todos los casos y sin perjuicio de lo dispuesto para sótanos se entenderá por altura libre la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera.

Los edificios unifamiliares serán de PB+1+BC, las alturas corresponderán con los valores indicados anteriormente.

Edificio Comunitario.

La altura del edificio para uso de Equipamiento privado será de PB+2, con una limitación de altura de 12 metros.

Artículo 72º. USOS DE PLANTAS

a) Planta Sótano.

– Edificación de vivienda unifamiliar:

De acuerdo al artículo 81 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Laguardia, en planta sótano se admite el uso de guarda de coches y dependencias complementarias de la vivienda.

– Edificación de vivienda colectiva:

En general se destinarán para aparcamientos, trasteros al servicio de las viviendas, instalaciones y elementos auxiliares de los edificios.

En particular:

Conforme al artículo 41 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, los sótanos se destinarán a: aparcamientos e instalaciones complementarias de los mismos; trasteros anejos a las viviendas; espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con estos, formando una unidad funcional sin que la superficie del sótano pueda ser mayor que la de la planta baja y cuyo destino sea el depósito o almacenamiento de mercadería o enseres utilizados en la actividad desarrollada en el local, a las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o a la estancia continuada de personas; instalaciones técnicas del edificio (bombas de agua, calderas de calefacción, depósitos de combustibles de esta, maquinarias de los ascensores y otras equiparables).

b) Planta Baja.

– Edificación de vivienda unifamiliar:

De acuerdo al Artículo 81 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Laguardia, en planta baja se admite el uso de vivienda o similar y las plantas piso se destinarán exclusivamente para usos residenciales o actividades compatibles con la vivienda.

– Edificación de vivienda colectiva:

Conforme al artículo 40 de las Normas Subsidiarias de planeamiento referido a los usos en planta baja, además de considerar todos los usos permitidos en este artículo, también se habilita el uso de viviendas, uso este que se permite por lo establecido en la ficha urbanística vigente del Sector 11 (recogida en la modificación puntual de la Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Laguardia, relativa al Sector 11 “Nuevo Sector Residencial” aprobada definitivamente con condiciones mediante Orden Foral 97/2017, de 10 de abril y Orden Foral 199/2018, de 26 de julio de aceptación del cumplimiento de las condiciones).

Además de los espacios destinados a portales, arranques de escaleras, cuartos de servicio, trasteros y porches, las plantas bajas podrán destinarse a usos comerciales, de oficinas, sanitarios, culturales, religioso, recreativos, administrativos, de servicio público, de aparcamiento, pequeñas bodegas o almacenes agrícolas e industriales que por sus características no resulten molestos para las viviendas y no requieran su instalación en edificios especiales. No se admitirá la instalación de talleres de reparación de automóviles u otros usos de carácter industrial análogo.

El uso de aparcamiento solo se permite si se dispone con un acceso colectivo unificado de al menos para 6 vehículos, quedando por tanto expresamente prohibidos los garajes particulares.

d) Planta bajo cubierta.

Se destinarán para la habilitación de las salas de máquinas e instalaciones comunes del edificio. El espacio restante podrá destinarse a trasteros.

No se autoriza el uso de vivienda.

e) Traspaso de edificabilidad entre usos.

Se admitirá el traspaso de aprovechamiento entre los usos permitidos dentro de una misma parcela (uso residencial y uso terciario), considerando para ello los coeficientes de ponderación establecidos en el Proyecto de Reparcelación, tanto en la situación de distribución de la edificabilidad en origen y en la propuesta, sin que la edificabilidad ponderada se incremente.

Además, se establece que los porcentajes máximos de traspaso de edificabilidad urbanística entre usos, sean los que se definen a continuación:

- Se define un porcentaje máximo del 40 por ciento de traspaso de edificabilidad urbanística del uso terciario y usos ligados al residencial, al uso residencial.

- Se define un porcentaje máximo del 15 por ciento de traspaso de edificabilidad urbanística del uso Residencial al uso terciario y usos ligados al residencial.

En los edificios de bloque residencial se tiene que desarrollar mínimo el 60 por ciento de la edificabilidad urbanística del uso terciario y usos ligados al residencial previamente asignado.

Usos de equipamiento privado:

El equipamiento privado se ubicará tanto en la parcela resultante destinada a equipamiento privado, como en la parcela resultante RC5 de edificio de tipología bloque residencial de la zona ZR-5.

En la parcela resultante con destino a equipamiento privado los usos permitidos son los que se recogen en el Artículo 57.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y los recogidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, y que se relacionan a continuación:

- Comerciales.
- Culturales.

- Educativos.
- Deportivo.
- Sanitarios.
- Religiosos.

Así mismo, en la parcela resultante RC5, de edificio de tipología de bloque residencial, de la zona ZR-5, se admite ubicar el equipamiento privado de la red dotacional de sistemas locales, establecido en el artículo 57.e) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, por cuanto los dedicados a usos tales como comerciales, culturales, sanitarios y religiosos, resultan coincidentes con los usos permitidos por las Normas Subsidiarias en planta baja (artículo 40 de las Normas Subsidiarias). De este modo, la superficie que ocupara el equipamiento privado, siempre estará garantizada, tanto por ser usos comunes en las zonas residenciales, y por cuanto la planta baja tiene que desarrollar en cada edificio un mínimo del 60 por ciento de la edificabilidad establecida para estos usos, en el caso de que se utilizara el límite máximo de transferencia entre estos usos y el residencial (conforme a lo establecido en cuanto a traspasos de edificabilidad).

ORDENANZAS PARTICULARES MODIFICADAS DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO APLICABLES A LAS "ZONAS DE USO PORMENORIZADO" EDIFICABLES

A. ZONA RESIDENCIAL 1. "ZR-1": ORDENANZA MODIFICADA

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Zona de vivienda unifamiliar.

2. SUPERFICIE: 3.865m².

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

• Aprovechamiento edificatorio:

— RA-1	700 m ² c.
— RA-2	700 m ² c.
— RA-3	700 m ² c.

• Regulación de la forma de las construcciones.

Condiciones generales:

— Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida en la documentación gráfica de la presente modificación puntual del Plan Parcial, plano 6 "Alineaciones y rasantes. Modificación".

— Para las edificaciones se define un área de movimiento de conjunto de zona, como queda reflejado en el plano 6 "Alineaciones y rasantes. Modificación". En el caso del área de movimiento de la edificación bajo rasante, solo se dará cabida a la ocupación fuera del perímetro de la edificación en altura para la ejecución de recorridos colectivos de acceso unificado a las plazas de aparcamiento de, al menos, siete (7) parcelas. La dimensión de dicho recorrido será la estrictamente necesaria para implantar el vial de circulación interior y el ámbito de maniobra.

— Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, el aprovechamiento edificatorio "sobre rasante" señalado en la presente "Ordenanza particular". El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones y vuelos, en "planta baja y alta" respectivamente.

— En cuanto a la composición estética de la edificación seguirá el mismo criterio definido para el conjunto de las edificaciones del sector.

Regulación de la forma de las construcciones:

A las edificaciones correspondientes se le aplicarán las condiciones generales de edificación de baja densidad establecidas por las vigentes Normas Subsidiarias.

- Altura: No rebasará los 7,00m a alero.
- Perfil de edificación (Numero de plantas “bajo rasante” y “sobre rasante”).

Sobre rasante: PB+I+BC

Bajo rasante: Una planta sótano.

- Tipología edificatoria: Viviendas adosadas.
- La fachada a la calle será paralela a la alineación de ésta. Se retranqueará respecto a la calle una distancia mínima de 3 metros, y el frente mínimo de fachada frontal por vivienda será de 6 metros.

- Retiros:

Cumplirá respecto a la carretera nacional A-124 el retiro mínimo de 19,50 metros medidos del eje de la calzada según las distancias generales establecidas en el Plan Integral de Carreteras de Álava 2016-2027 aprobado definitivamente mediante Norma Foral 6/2019 de 20 de marzo, publicado en el BOTHA número 41 de miércoles 3 de abril de 2019.

A la calle: mínima de 3 metros.

A linderos: *mínima de 3 metros.

*(En aquellos casos en que las viviendas no se adosen).

- Cierres:

Se realizarán con verjas, setos o muros de piedra hasta una altura máxima de 2 metros a todo el perímetro de la parcela. El cierre a vía pública de paramento ciego no sobrepasará la altura de 1,00 metro desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto mediante verja o seto.

- Urbanización interior:

Se establece para la urbanización interior de las parcelas privadas la previsión de plantación de árboles, condición a justificar en la redacción del proyecto de ejecución.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:**• Condiciones generales:**

- Uso Dominante: Residencial unifamiliar.
- Usos Permitidos:

De acuerdo al Artículo 81 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Laguardia, en sótano y planta baja se admite el uso de guarda de coches y dependencias complementarias de la vivienda.

En planta baja se admite el uso de vivienda o similar y las plantas piso se destinarán exclusivamente para usos residenciales o actividades compatibles con la vivienda.

- Número Máximo de viviendas: 15 viviendas.
- Servidumbres:

Las parcelas podrán quedar sometidas a servidumbres mutuas y recíprocas para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. Igualmente se podrán crear servidumbres de paso de instalaciones, resultando recomendable que se definan en el proyecto

de urbanización interior de las parcelas, y queden descritas en la declaración de obra nueva, e inscritas en el Registro de la Propiedad. El “proyecto de reparcelación” podrá anticiparse a definir las mismas, precisando su contenido, y ámbito de afección.

B. ZONA RESIDENCIAL 2. “ZR-2”: ORDENANZA MODIFICADA

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Zona de vivienda unifamiliar.

2. SUPERFICIE: 4.311m².

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

• Aprovechamiento edificatorio:

— RA-4	700 m ² c.
— RA-5	525 m ² c.
— RA-6	525 m ² c.
— RA-7	700 m ² c.

• Regulación de la forma de las construcciones.

Condiciones generales:

— Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida en la documentación gráfica de la presente modificación puntual del Plan Parcial, plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificación”

— Para las edificaciones se define un área de movimiento de conjunto de zona, como queda reflejado en el plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificación”. En el caso del área de movimiento de la edificación bajo rasante, solo se dará cabida a la ocupación fuera del perímetro de la edificación en altura para la ejecución de recorridos colectivos de acceso unificado a las plazas de aparcamiento de, al menos, siete (7) parcelas. La dimensión de dicho recorrido será la estrictamente necesaria para implantar el vial de circulación interior y el ámbito de maniobra.

— Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, el aprovechamiento edificatorio “sobre rasante” señalado en la presente “Ordenanza particular”. El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones y vuelos, en “planta baja y alta” respectivamente.

En cuanto a la composición estética de la edificación seguirá el mismo criterio definido para el conjunto de las edificaciones del sector.

Regulación de la forma de las construcciones:

A las edificaciones correspondientes se le aplicarán las condiciones generales de edificación de baja densidad establecidas por las vigentes Normas Subsidiarias.

— Altura: No rebasará los 7,00m a alero.

— Perfil de edificación (Numero de plantas “bajo rasante” y “sobre rasante”).

Sobre rasante: PB+I+BC

Bajo rasante Una planta sótano.

— Tipología edificatoria: Viviendas adosadas.

— La fachada a la calle será paralela a la alineación de ésta. Se retranqueará respecto a la calle una distancia mínima de 3metros y el frente mínimo de fachada frontal por vivienda será de 6 metros.

– Retiros:

Cumplirá respecto a la carretera nacional A-124 el retiro mínimo de 19,50 metros medidos del eje de la calzada según las distancias generales establecidas en el Plan Integral de Carreteras de Álava 2016-2027 aprobado definitivamente mediante Norma Foral 6/2019 de 20 de marzo, publicado en el BOTHA número 41 de miércoles 3 de abril de 2019.

A la calle: mínima de 3 metros.

A linderos: mínima de 3 metros.

*(En aquellos casos en que las viviendas no se adosen).

– Cierres:

Se realizarán con verjas, setos o muros de piedra hasta una altura máxima de 2 metros a todo el perímetro de la parcela. El cierre a vía pública de paramento ciego no sobrepasará la altura de 1,00 metro desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto mediante verja o seto.

– Urbanización interior:

Se establece para la urbanización interior de las parcelas privadas la previsión de plantación de árboles, condición a justificar en la redacción del proyecto de ejecución.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

• Condiciones generales:

– Uso Dominante: Residencial unifamiliar.

– Usos Permitidos:

De acuerdo al Artículo 81 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Laguardia, en sótano y planta baja se admite el uso de guarda de coches y dependencias complementarias de la vivienda.

En planta baja se admite el uso de vivienda o similar y las plantas piso se destinarán exclusivamente para usos residenciales o actividades compatibles con la vivienda.

– N° Máximo de viviendas: 18 viviendas.

– Servidumbres:

Las parcelas podrán quedar sometidas a servidumbres mutuas y recíprocas para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. Igualmente se podrán crear servidumbres de paso de instalaciones, resultando recomendable que se definan en el proyecto de urbanización interior de las parcelas, y queden descritas en la declaración de obra nueva, e inscritas en el Registro de la Propiedad. El "proyecto de reparcelación" podrá anticiparse a definir las mismas, precisando su contenido, y ámbito de afección.

C. ZONA RESIDENCIAL 3. "ZR-3" ORDENANZA MODIFICADA

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Zona de vivienda colectiva.

2. SUPERFICIE: 10.310m².

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

• Aprovechamiento edificatorio:

— RB-1	2.280 m ² c.
— RB-2	2.280 m ² c.
— RB-3	2.280 m ² c.
— RD-1	1.820 m ² c.
— RD-2	1.820 m ² c.

- Regulación de la forma de las construcciones.

Condiciones generales:

– Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, plano 6 “Alineaciones y rasantes”.

– Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, el aprovechamiento edificatorio “sobre rasante” señalado en la presente “Ordenanza particular”. El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones y vuelos, en “planta baja y alta” respectivamente.

Altura: No rebasará los 14,00m.

– Perfil de edificación (Número de plantas “bajo rasante” y “sobre rasante”).

Sobre rasante: PB+III

Bajo rasante: No hay limitación de sótanos.

Conforme al artículo 48 de las NN. SS.

– Alineaciones:

La fachada a la calle será coincidente con la alineación de ésta.

La envolvente del edificio se ajustará a lo estipulado en el plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificado” de la presente modificación puntual del Plan Parcial.

Los edificios denominados “RB” tienen un área de movimiento máxima de 34m X 28m, y los edificios denominados “RD” tienen un área de movimiento máxima de 29m X 25m.

De acuerdo al artículo 52 “Cuerpos salientes o vuelos” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, podrán construirse cuerpos salientes de las alineaciones de fachada sobre la vía pública o sobre el resto de la parcela no edificable.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos cerrados computarán al 100 por cien a efectos de medición de la superficie construida, ocuparán no más del 40 por ciento de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro.

Los vuelos abiertos ocuparán no más del 40 por ciento de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente (repisa y antepecho) sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro. Si se desea ampliar la profundidad de las terrazas ésta deberá desarrollarse hacia el interior del edificio. Los vuelos abiertos y las terrazas interiores computarán el 50 por ciento a efecto de medición de la superficie construida.

La suma de vuelos abiertos y cerrados nunca podrá exceder del 50 por ciento del desarrollo total de la fachada.

También se admite el retranqueo de fachada de la última planta al objeto de posibilitar viviendas con terrazas abiertas, soluciones propias de vivienda de segunda residencia.

Las plantas “bajo rasante” podrán ocupar el espacio señalado en el plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificado” de la presente modificación puntual del Plan Parcial. La superficie fuera del perímetro de la edificación en altura sólo podrá ocuparse para extender los aparcamientos subterráneos.

– Retiros sobre rasante:

A la calle (“eje 1”): No tiene (alineación viaria obligatoria).

A resto de linderos: Según área de movimiento de la Edificación (mínimo 3 metros).

– Cierres:

Se realizarán con verjas, setos o muros de piedra hasta una altura máxima de 2 metros a todo el perímetro de la parcela. El cierre a vía pública de paramento ciego no sobrepasará la altura de 1,00 metro desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto mediante verja o seto.

– Urbanización interior:

Se establece para la urbanización interior de las parcelas privadas la previsión de plantación de árboles, condición a justificar en la redacción del proyecto de ejecución.

– Estética:

Plantas bajas: Deberán estar en armonía en cuanto a la composición al alzado del edificio. Las partes construidas se considerarán como elementos permanentes de fachada. Las posibles obras de acondicionamiento no afectarán ni compositivamente ni materialmente los elementos permanentes de fachada.

Fachadas: Los edificios deberán terminarse en tonos ocres o arenas, recomendando el empleo de acabados en piedra natural o revestimiento análogo de tonos y características similares a los empleados en la zona.

La composición de huecos, elementos volados y el perfil edificatorio se diseñarán con idéntico ritmo para diferentes edificios de modo que se atenúe la percepción visual de grandes masas uniformes.

Se prohíbe el empleo de materiales, técnicas o acabados ajenos al estilo de la arquitectura tradicional de la zona.

Cubierta: La cubierta se ejecutará con tonos rojizos. Se permitirá previa autorización del Ayuntamiento la composición de cubiertas planas.

Carpintería: La carpintería en colores oscuros o similar a la gama de colores a los empleados en la zona.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

• Condiciones generales:

- Uso Dominante: Residencial colectivo.
- Usos Permitidos: Lo estipulado en las Ordenanzas.

• Número Máximo de viviendas:

— RB-1	20 viviendas
— RB-2	20 viviendas
— RB-3	20 viviendas
— RD-1	16 viviendas
— RD-2	16 viviendas

• Superficie construida máxima de uso de “vivienda”:

— RB-1	1.800 m ² .
— RB-2	1.800 m ² .
— RB-3	1.800 m ² .
— RD-1	1.440 m ² .
— RD-2	1.440 m ² .

• Superficie construida máxima de uso de “local comercial o superficie vinculada al uso residencial”:

— RB-1	480 m ² .
— RB-2	480 m ² .
— RB-3	480 m ² .
— RD-1	380 m ² .
— RD-2	380 m ² .

Los locales sitos en planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio y, su superficie útil será superior a 25 m² con un frente de fachada mínima de 3 metros.

• Dotación mínima obligatoria de garaje:

— Viviendas de promoción libre: mínimo 1 plaza/viv.

Según Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, artículo 9.1.b., para aparcamientos en parcela privada: 0,35 plazas por 25m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

• Servidumbres:

Las parcelas podrán quedar sometidas a servidumbres mutuas y recíprocas para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. Igualmente se podrán crear servidumbres de paso de instalaciones, resultando recomendable que se definan en el proyecto de urbanización interior de las parcelas, y queden descritas en la declaración de obra nueva, e inscritas en el Registro de la Propiedad. El “proyecto de reparcelación” podrá anticiparse a definir las mismas, precisando su contenido, y ámbito de afección.

D. ZONA RESIDENCIAL 4. “ZR-4”: ORDENANZA MODIFICADA

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Zona de vivienda colectiva.

2. SUPERFICIE: 5.298m².

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Aprovechamiento edificatorio:

— RB-4	2.280 m ² c.
— RB-5	2.280 m ² c.
— RB-6	2.280 m ² c.
— RB-7	2.280 m ² c.

• Regulación de la forma de las construcciones.

Condiciones generales:

— Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, plano 6 “Alineaciones y rasantes”.

— Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, el aprovechamiento edificatorio “sobre rasante” señalado en la presente “Ordenanza particular”. El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones y vuelos, en “planta baja y alta” respectivamente.

— Altura: No rebasará los 14,00m.

— Perfil de edificación (Numero de plantas “bajo rasante” y “sobre rasante”).

Sobre rasante: PB+III

Bajo rasante No hay limitación de sótanos.

Conforme al artículo 48 de las NN. SS

– Alineaciones.

La fachada a la calle será coincidente con la alineación de ésta.

La envolvente del edificio se ajustará a lo estipulado en el plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificado” de la presente modificación puntual del Plan Parcial.

Los edificios denominados “RB” tienen un área de movimiento máxima de 34m X 27m.

De acuerdo al Artículo 52 “Cuerpos salientes o vuelos” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, podrán construirse cuerpos salientes de las alineaciones de fachada sobre la vía pública o sobre el resto de la parcela no edificable.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos cerrados computarán al 100 por cien a efectos de medición de la superficie construida, ocuparán no más del 40 por ciento de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro.

Los vuelos abiertos ocuparán no más del 40 por ciento de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente (repisa y antepecho) sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro. Si se desea ampliar la profundidad de las terrazas ésta deberá desarrollarse hacia el interior del edificio. Los vuelos abiertos y las terrazas interiores computarán el 50 por ciento a efecto de medición de la superficie construida.

La suma de vuelos abiertos y cerrados nunca podrá exceder del 50 por ciento del desarrollo total de la fachada.

También se admite el retranqueo de fachada de la última planta al objeto de posibilitar viviendas con terrazas abiertas, soluciones propias de vivienda de segunda residencia.

Las plantas “bajo rasante” podrán ocupar el espacio señalado en el plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificado” de la presente modificación del Plan Parcial. La superficie fuera del perímetro de la edificación en altura sólo podrá ocuparse para extender los aparcamientos subterráneos.

– Retiros sobre rasante:

A la calle (al “eje 1 y eje 6”): No tiene (alineación viaria obligatoria).

A resto de linderos: Según área de movimiento de la Edificación (mínimo 3 metros).

– Cierres:

Se realizarán con verjas, setos o muros de piedra hasta una altura máxima de 2 metros a todo el perímetro de la parcela. El cierre a vía pública de paramento ciego no sobrepasará la altura de 1,00 metro desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto mediante verja o seto.

– Urbanización interior:

Se establece para la urbanización interior de las parcelas privadas la previsión de plantación de árboles, condición a justificar en la redacción del proyecto de ejecución.

— Estética:

Plantas bajas: Deberán estar en armonía en cuanto a la composición al alzado del edificio. Las partes construidas se considerarán como elementos permanentes de fachada. Las posibles obras de acondicionamiento no afectarán ni compositivamente ni materialmente los elementos permanentes de fachada.

Fachadas: Los edificios deberán terminarse en tonos ocres o arenas, recomendando el empleo de acabados en piedra natural o revestimiento análogo de tonos y características similares a los empleados en la zona.

La composición de huecos, elementos volados y el perfil edificatorio se diseñarán con idéntico ritmo para diferentes edificios de modo que se atenúe la percepción visual de grandes masas uniformes.

Se prohíbe el empleo de materiales, técnicas o acabados ajenos al estilo de la arquitectura tradicional de la zona.

Cubierta: La cubierta se ejecutará con tonos rojizos. Se permitirá previa autorización del Ayuntamiento la composición de cubiertas planas.

Carpintería: La carpintería en colores marrón oscuro o similar en la gama de colores a los empleados en la zona.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

• Condiciones generales:

— Uso Dominante: Residencial colectivo.

— Usos Permitidos: Lo estipulado en las Ordenanzas.

• Número Máximo de viviendas:

— RB-4	20 viviendas
— RB-5	20 viviendas
— RB-6	20 viviendas
— RB-7	20 viviendas

• Superficie construida máxima de uso de "vivienda":

— RB-4	1.800 m ² .
— RB-5	1.800 m ² .
— RB-6	1.800 m ² .
— RB-7	1.800 m ² .

• Superficie construida máxima de uso de "local comercial o superficie vinculada al uso residencial":

— RB-4	480 m ² .
— RB-5	480 m ² .
— RB-6	480 m ² .
— RB-7	480 m ² .

Los locales sitos en planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y su superficie útil será superior a 25 m², con un frente de fachada mínima de 3 metros.

- Dotación mínima obligatoria de garaje:

- Viviendas de promoción libre: mínimo 1 plaza/viv.

Según Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, artículo 9.1.b., para aparcamientos en parcela privada: 0,35 plazas por 25m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

- Servidumbres:

Las parcelas podrán quedar sometidas a servidumbres mutuas y recíprocas para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. Igualmente se podrán crear servidumbres de paso de instalaciones, resultando recomendable que se definan en el proyecto de urbanización interior de las parcelas, y queden descritas en la declaración de obra nueva, e inscritas en el Registro de la Propiedad. El “proyecto de reparcelación” podrá anticiparse a definir las mismas, precisando su contenido, y ámbito de afección.

E. ZONA RESIDENCIAL 5. “ZR-5”: ORDENANZA MODIFICADA

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Zona de vivienda colectiva.

2. SUPERFICIE: 6.276m².

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Aprovechamiento edificatorio:

— RC-1	2.856 m ² c.
— RC-2	2.856 m ² c.
— RC-3	2.856 m ² c.
— RC-4	2.856 m ² c.
— RC-5	2.856 m ² c.

- Regulación de la forma de las construcciones.

Condiciones generales:

- Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida en la documentación gráfica de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial, plano 6 “Alineaciones y rasantes”.

- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, el aprovechamiento edificatorio “sobre rasante” señalado en la presente “Ordenanza particular”. El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones y vuelos, en “planta baja y alta”, respectivamente.

- Altura: No rebasará los 14,00m.

- Perfil de edificación (Numero de plantas “bajo rasante” y “sobre rasante”):

Sobre rasante: PB+III

Bajo rasante: No hay limitación de sótanos.

Conforme al artículo 48 de las NN. SS.

- Alineaciones.

La envolvente del edificio se ajustará a lo estipulado en el plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificado” de la presente modificación del Plan Parcial.

Los edificios denominados “RC” tienen un área de movimiento máxima de 33m X 28m.

El plano de fachada frontal al vial eje 1 de la planta Baja, se retranqueará 3,00m para disponer de galería de uso público.

Se establece en la zona privada residencial ZR-5 una servidumbre de 3,00 metros de ancho, paralela al vial eje 1, en las zonas no edificadas entre bloques, con el objeto de dar continuidad peatonal a las galerías de los edificios, esta franja será de dominio privado y uso público.

De acuerdo al Artículo 52 “Cuerpos salientes o vuelos” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, podrán construirse cuerpos salientes de las alineaciones de fachada sobre la vía pública o sobre el resto de la parcela no edificable.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos cerrados computarán al 100 por ciento a efectos de medición de la superficie construida, ocuparán no más del 40 por ciento de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro.

Los vuelos abiertos ocuparán no más del 40 por ciento de la longitud de la fachada correspondiente y su saliente (repisa y antepecho) sobre la línea de la misma no excederá de 1,00 metro. Si se desea ampliar la profundidad de las terrazas ésta deberá desarrollarse hacia el interior del edificio. Los vuelos abiertos y las terrazas interiores computarán el 50 por ciento a efecto de medición de la superficie construida.

La suma de vuelos abiertos y cerrados nunca podrá exceder del 50 por ciento del desarrollo total de la fachada.

También se admite el retranqueo de fachada de la última planta al objeto de posibilitar viviendas con terrazas abiertas, soluciones propias de vivienda de segunda residencia.

Las plantas “bajo rasante” podrán ocupar el espacio señalado en el plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificado” de la presente modificación del Plan Parcial. La superficie fuera del perímetro de la edificación en altura sólo podrá ocuparse para extender los aparcamientos subterráneos.

– Retiros sobre rasante:

A Ejes 1 y 4: No tiene (alineación viaria obligatoria).

A resto de linderos: Según área de movimiento de la edificación (mínimo 3 metros).

– Cierres:

Se realizarán con verjas, setos o muros de piedra hasta una altura máxima de 2 metros a todo el perímetro de la parcela. El cierre a vía pública de paramento ciego no sobrepasará la altura de 1,00 metro desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto mediante verja o seto.

– Estética:

Plantas bajas: Deberán estar en armonía en cuanto a la composición al alzado del edificio. Las partes construidas se considerarán como elementos permanentes de fachada. Las posibles obras de acondicionamiento no afectarán ni compositivamente ni materialmente los elementos permanentes de fachada.

Fachadas: Los materiales deberán ser en tonos ocres o arenas, recomendando el empleo de acabados en piedra natural o revestimiento análogo, de tonos y características similares a los empleados en la zona.

La composición de huecos, elementos volados y el perfil edificatorio se diseñarán con idéntico ritmo para diferentes edificios de modo que se atenúe la percepción visual de grandes masas uniformes.

Se prohíbe el empleo de materiales, técnicas o acabados ajenos al estilo de la arquitectura tradicional de la zona.

Cubierta: La cubierta se ejecutará con tonos rojizos. Se permitirá previa autorización del Ayuntamiento la composición de cubiertas planas.

Carpintería: La carpintería en colores marrón oscuro o similar en la gama de colores a los empleados en la zona.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

- Condiciones generales:

- Uso Dominante: Residencial colectivo.
- Usos Permitidos: Lo estipulado en las Ordenanzas.

- N° Máximo de viviendas:

— RC-1	24 viviendas
— RC-2	24 viviendas
— RC-3	24 viviendas
— RC-4	24 viviendas
— RC-5	24 viviendas

- Superficie construida máxima de uso de “vivienda”:

— RC-1	2.160 m ² .
— RC-2	2.160 m ² .
— RC-3	2.160 m ² .
— RC-4	2.160 m ² .
— RC-5	2.160 m ² .

- Superficie construida máxima de uso de “local comercial o superficie vinculada al uso residencial”:

— RC-1	696 m ² .
— RC-2	696 m ² .
— RC-3	696 m ² .
— RC-4	696 m ² .
— RC-5	*696 m ² .

* Esta superficie se distribuye en 30m² con destino a equipamiento privado (comercial, cultural, etc...), en cumplimiento del estándar urbanístico, y el resto la superficie, 666m², se destina a “otros usos ligados al residencial”.

Los locales sitos en planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, o bien a través del espacio privado que dispone por sus fachadas laterales, y su superficie útil será superior a 25 m², con un frente de fachada mínima de 3 metros.

- Dotación mínima obligatoria de garaje:

Viviendas de promoción libre: mínimo 1 plaza/viv.

Según Decreto 123/2012, de 3 de julio de Estándares Urbanísticos, artículo 9.1.b., para aparcamientos en parcela privada: 0,35 plazas por 25m² de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

- Servidumbres:

Las parcelas podrán quedar sometidas a servidumbres mutuas y recíprocas para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. Igualmente se podrán crear servidumbres de paso de instalaciones, resultando recomendable que se definan en el proyecto de urbanización interior de las parcelas, y queden descritas en la declaración de obra nueva, e inscritas en el Registro de la Propiedad. El “proyecto de reparcelación” podrá anticiparse a definir las mismas, precisando su contenido, y ámbito de afección.

F. EQUIPAMIENTO PRIVADO “EP”: ORDENANZA MODIFICADA

1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: Zona de equipamiento.

2. SUPERFICIE: 1.970m².

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Aprovechamiento edificatorio: 1.600 m²c.

Esta superficie se distribuye en una parcela resultante denominada EP, para la que asigna la edificabilidad de 1.570m²c, y el resto de superficie, 30m²c, se ubicará en la parcela resultante RC5 de tipología de bloque residencial, ubicada en la zona residencial 5- “ZR-5”.

- Condiciones generales y regulación de la forma de la construcción en el edificio de uso exclusivo de equipamiento privado.

Condiciones generales:

– Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida en la documentación gráfica de la presente modificación puntual del Plan Parcial, plano 6 “Alineaciones y rasantes. Modificado”. En el caso del área de movimiento de la edificación bajo rasante, la superficie fuera del perímetro de la edificación en altura solo podrá ocuparse para extender los aparcamientos subterráneos.

– Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, el aprovechamiento edificatorio “sobre rasante” señalado en la presente “Ordenanza particular”. El cumplimiento de esta condición se ajustará por medio de la solución adoptada de alineaciones y vuelos en “planta baja y alta” respectivamente.

Regulación de la forma de la construcción en el edificio de uso exclusivo de equipamiento privado.

A las edificaciones correspondientes se le aplicaran las condiciones generales de edificación de baja densidad establecidas por las vigentes Normas Subsidiarias.

– Perfil de edificación (Número de plantas “bajo rasante” y “sobre rasante”):

Sobre rasante: PB+II con una altura máxima de 12m.

Bajo rasante Una planta sótano.

Retiros sobre rasante:

A la calle: mínimo de 4 metros.

A linderos: mínimo de 4 metros.

– Cierres:

Se realizarán con verjas, setos o muros de piedra, hasta una altura máxima de 2 metros en todo el perímetro de la parcela. El cierre a vía pública, de paramento ciego, no sobrepasara la altura de 1,00 metro desde la rasante de la vía pública, resolviéndose el resto mediante verja o seto.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

• Condiciones generales:

- Uso Dominante.

Equipamiento privado (No determinado).

- Usos Permitidos:

El equipamiento privado se ubicará en una parcela resultante denominada EP, y también en el edificio de parcela resultante RC5 de tipología de bloque residencial en la zona residencial 5- "ZR-5"

En la parcela resultante "EP", con destino a equipamiento privado los usos permitidos son los que se recogen en el Artículo 57.2e de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y los recogidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, y que se relacionan a continuación:

- Comerciales.
- Culturales.
- Educativos.
- Deportivo.
- Sanitarios.
- Religiosos.

Así mismo, en la parcela resultante RC5, de edificio de tipología de bloque residencial, de la zona ZR-5, se ubican 30 m²c destinado a equipamiento privado de la red dotacional de sistemas locales, establecido en el artículo 57.e) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Uso que resulta admisible en esta tipología edificatoria, por cuanto los usos de equipamiento privado tales como comerciales, culturales, sanitarios y religiosos, resultan coincidentes con los usos permitidos por las Normas Subsidiarias en planta baja de los bloques residenciales (artículo 40 de las Normas Subsidiarias). De este modo, la superficie mínima destinada al equipamiento privado está garantizada y disponible, al tratarse de una superficie edificable en la planta baja de los bloques residenciales, superficie inseparable del resto de la superficie sobre rasante destinada al uso residencial.