

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

Anuncios de Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

Orden Foral 413/2014, de 25 de septiembre, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 211/2013, de 24 de abril, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 3ª modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Moreda de Álava

I. ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 211/2013, de 24 de abril, quedó definitivamente aprobado el expediente de 3ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Moreda de Álava, referente a 16 modificaciones puntuales que afectan al suelo urbano residencial y productivo.

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

Tercero. Con fecha 3 de septiembre de 2014, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

II. FUNDAMENTOS

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

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

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 211/2013, de 24 de abril, de la Diputada Foral de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 3ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Moreda de Álava, referente a 16 modificaciones puntuales que afectan al suelo urbano residencial y productivo.

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

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

Vitoria-Gasteiz, a 25 de septiembre de 2014

La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo
MARTA RUIZ CERRILLO

NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 74, 76, 80, 107, 115, 126, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 Y DEL APARTADO 1. "PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO" DEL ARTÍCULO 174, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MOREDA DE ÁLAVA**Artículo 74. Clasificación de usos**

1. La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2. La clasificación de los tres primeros niveles, con sus códigos correspondientes, es la siguiente:

1) Producción de recursos primarios no energéticos.

P.1. Agrícola.

P.1.1 Invernaderos y Viveros

P.1.2 Cercas y Vallados

P.2. Ganaderos.

P.2.1 Actividades básicos de autoconsumo

P.2.2 Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo. (Ganadería extensiva).

P.2.3 Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo. (Ganadería intensiva).

P.2.4. Usos Piscícolas

P.2.5. Bordas y Cercados

P.2.6. Abrevaderos de ganado

P.3. Forestal.

2) Producción industrial.

I.1. Actividades extractivas.

I.1.1 Cantera.

I.1.2 Actividad Minera.

I.1.3. Actividad excluida y Establecimientos de beneficio.

I.2. Industria.

I.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

I.2.2. Industrias de transformación.

I.2.3. Industrias agrarias y forestales.

I.2.3.1. Bodegas familiares o de cosechero.

I.2.3.2. Grandes bodegas.

I.3. Artesanía y oficios artísticos.

I.4. Pequeños Talleres.

3) Almacenes y comercio mayorista.

A.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.

A.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

A.1.2. Almacenes industriales.

A.2. Comercio mayorista.

A.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

A.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

A.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

A.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

A.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.

4) Equipamiento.

E.1. Administrativo.

E.2. Asistencial y Sanitario

E.3. Cementerios

E.4. Cultural

E.5. Deportivo

E.6. Recreativo

E.7. Religioso

E.8. Servicios Urbanos

E.9. Genérico

5) Terciario.

T.1. Oficinas.

T.2. Despachos Profesionales

T.3. Comercio.

T.4. Establecimientos de Recreo

T.4.1 Restaurantes

T.4.2 Bares

T.4.3 Discotecas

T.4.4. Merenderos

T.5. Hospedaje

T.5.1 Hoteles y Aparthoteles

T.5.2 Campings

T.6. Publicidad

6) Residencial.

R.0. Vivienda unifamiliar

R.1. Vivienda aislada

R.2. Viviendas pareadas

R.3. Viviendas agrupadas

R.4. Vivienda en bloque

R.5. Alojamiento de personal temporero

7) Áreas libres.

V.1. Zonas Verdes.

V.2. Áreas peatonales.

8) Comunicaciones y transportes.

C.1. Viarias.

C.1.1. Carreteras

C.1.2. Caminos Rurales y Vecinales

C.1.3. Calles Municipales

C.1.4. Vías de Acceso Restringido

9) Infraestructuras básicas.

B.1. Abastecimiento de agua

B.1.1. Redes de transporte y suministro.

B.1.2. Plantas potabilizadoras y de tratamiento.

B.1.3. Depósitos de agua.

B.1.4. Otras instalaciones complementarias.

B.2. Suministro de energía eléctrica

B.3. Tratamiento de vertidos líquidos

B.3. Tratamiento de vertidos sólidos

B.5. Suministro de gas

B.6. Comunicación social

10) Aparcamientos

AP.1 En el exterior

AP.2 En el interior de las edificaciones

AP.2.1 Colectivos

AP.2.2. Individuales

11) Agua

H.1. Ríos y arroyos

H.2. Canalizaciones permanentes de regadío

Artículo 76 - Uso de Producción Industrial

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

I.1. Extractivos: Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

I.1.1. Canteras: Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas. Cumplirán los requisitos y mediciones exigidas por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación. Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 44 del Reglamento de Gestión. Para su autorización se exigirán los siguientes documentos explicativos:

a) Plan especial de Canteras con el informe favorable de la comisión de Ordenación y territorio del País Vasco. El cual establecerá la delimitación definitiva de la explotación sobre el ámbito de actuación determinada en la documentación gráfica de las NNSS (P.03 Condicionantes superpuestos al suelo No Urbanizable) y la zonificación de usos pormenorizados dentro de la misma.

Dicho Plan se ajustará a las determinaciones y a la documentación que señala el Decreto 2994/1982 de 15 de octubre de Restauración de Espacios Afectados por Actividades Extractivas

b) Documento donde se detalle la extensión de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de prevención contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores. Quedan prohibidas las acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

d) Estudio de impacto ambiental.

e) La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará autorización previa de la Diputación Foral de Álava, tramitada conforme al procedimiento que regulan el Art. 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

I.1.2. Actividades mineras: Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

a) Explotaciones subterráneas

b) Explotaciones a cielo abierto.

En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1.973 de 21 de Julio y demás legislación específica. Dichas actividades requerirán la autorización expresa de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 44 del Reglamento de Gestión, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas. La autorización de la implantación de una actividad minera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Diputación Foral de Álava, tramitada conforme al procedimiento que regula el Art. 44 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

I.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

a) La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en los Artículos 1 a 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

b) Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley. Precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior; con la tramitación, en este caso, de la previa autorización que determina el Art. 44 del Reglamento de Gestión.

I.1.4. Normas de protección

a) Durante el desarrollo de actividades extractivas de cualquier clase, al objeto de evitar los riesgos de accidentes, deberán señalizarse las áreas y puntos de peligro (pozos, zanjas, zonas de desprendimientos...) y establecer los dispositivos físicos necesarios para su prevención.

I.2. Industria: Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

I.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

I.2.2. Industrias de transformación.

I.2.3. Industrias agrarias y forestales: En esta clasificación se encuentran las bodegas, dentro de las cuales se distinguen dos tipos, según su producción:

I.2.3.1. Bodegas familiares o de cosechero: Producción inferior o igual a 250.000 litros de vino al año.

I.2.3.2. Grandes bodegas: Producción superior a 250.000 litros de vino al año.

I.3. Artesanía y Oficios Artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

I.4. Pequeños Talleres: destinados a pequeñas transformaciones, reparación y tratamientos de productos con las siguientes limitaciones:

— Potencia mecánica máxima: 10 Kw.

— Potencia en Producción de calor por efecto Joule: 25 Kw.

3. A los efectos de su autorización en las subzonas calificadas con el uso pormenorizado principal residencial, se considera taller urbano toda actividad de producción industrial que cumpla estas condiciones:

a) Condiciones de Compatibilidad.

a.1. Nivel de Riesgo. Por sus características, la actividad no habrá de estar clasificada como Locales y Zonas de riesgo especial según la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE CPI/96 cuando se desarrolle en edificios con uso principal residencial. En edificaciones con uso principal no residencial podrán admitirse locales y zonas clasificadas como riesgo especial, siempre dentro de los niveles de riesgo medio y bajo.

a.2. La actividad no deberá estar explícita ni implícitamente calificada como "Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa" según el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas" vigente.

b) Condiciones Morfo-Tipológicas. Al insertarse en un tejido urbano donde es dominante otro uso principal, deberán respetarse las condiciones reguladoras de la zona donde se sitúen, contemplándose las siguientes situaciones:

b.1."Taller Urbano" ubicado en edificación exclusiva.

Situación en la que además de respetar los parámetros urbanísticos de la zona se cumplirá que los cerramientos de parcela al frente y linderos se adapten en disposición y calidad a los del contexto.

Cuando compartan la parcela con uso residencial en las zonas de vivienda unifamiliar el solape de usos no comportará en ningún caso distorsión formal de las condiciones de iluminación, ventilación y espacios libres al servicio residencial, establecidos en las ordenanzas.

b.2 "Taller Urbano" ubicado en dependencias parciales de una edificación con otro uso principal. Tanto en los casos en que el edificio global sea de residencia unifamiliar o se trate de edificación multifamiliar, se integrará el taller o almacén, respetando las condiciones compositivas de aquéllas, quedando obligado a integrarse en forma y materiales. Además de las condiciones que le son propias, serán obligatorias las condiciones de calidad ambiental mínimas de los locales comerciales. En general, las condiciones de acabado y materiales serán tan exigentes como para resto de edificaciones del Suelo urbano, quedando totalmente prohibida la utilización "en precario" de materiales de desecho, cierres provisionales, etc.

Artículo 80 - Uso Residencial

1. Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

R.0. Vivienda Unifamiliar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco, en una única edificación.

R.1. Vivienda Aislada: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco, en una edificación aislada, que junto con la parcela en donde se ubica constituye una única unidad registral.

No tendrán este carácter las casas tipo "mobilhomes", que quedan prohibidas.

R.2. Viviendas Pareadas: corresponde a un edificio que albergue en una única unidad parcelaria a dos núcleos familiares distintos cuando se construyan con un solo proyecto, pudiendo desarrollarse en uno o varios volúmenes siempre que mantengan una unidad compositiva.

R.3. Viviendas agrupadas: corresponde a agrupaciones de viviendas con patio y/o jardín siguiendo una línea en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

R.4. Vivienda Colectiva: corresponde a una edificación donde se ubican una o varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Comprende igualmente la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias, estudiantes, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente.

R.5. Alojamiento de personal temporero: corresponde a los espacios habilitados para alojar personas trabajadoras de temporada, para los que es de aplicación el Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de los alojamientos para personal temporero, así como la autorización, registro y acreditación de los mismos, o normativa que lo sustituya.

Artículo 107. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de 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 alero o cornisa de la edificación con una pendiente máxima del 50 por ciento.

b) Cuando se autoricen cubiertas planas, los antepechos tendrán una altura máxima de 1,45 m. desde el plano inferior del alero o cornisa de la edificación.

c) Los remates de las cajas de escaleras y cajas de Maquinaria de Ascensores, no podrán sobrepasar una altura total de 3,80 m. sobre la altura de cornisa o forjado última planta.

d) Mansardas o "troneras"; con una amplitud máxima exterior de 120 cm, aisladas y con una separación mínima entre ellas de 2 veces su amplitud. Irán colocadas a una altura mínima del pavimento de la bajocubierta de 100 cm, y nunca sobrepasando en altura la cumbrera del edificio. La separación con las medianeras será de una vez su amplitud y como mínimo 60 cm.

2. Así mismo, por encima de la envolvente máxima autorizada se permiten las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como antenas, pararrayos, paneles solares, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación u otra normativa sectorial de aplicación.

3. Las Normas específicas de zona, regularán de forma particularizada los parámetros anteriores transcritos.

Artículo 113. Fachadas y cubiertas

1. Acabados de fachada

Los acabados permitidos son en general los terminados en tonos ocres claros o arenas, que podrán ser las piedras naturales, los ladrillos cara-venta, los aplacados pétreos y los morteros, no autorizándose la terminación de fachadas sin rasear ni pintar de paramentos constituidos por fábricas de materiales que no reúnen condiciones para quedar vistos, ni tampoco los blancos, hormigones o morteros en su color natural, ni los aplacados o cara-ventas en colores distintos a los permitidos, ni de colores fuertes, vivos, ni los satinados de cualquier color.

Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas en tonos oscuros si son de otro material.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con composiciones, materiales, texturas y colores similares que los correspondientes a las fachadas principales.

En el caso de que por sus características queden medianeras a la vista, estas deberán de tratarse con composiciones, materiales, texturas y colores similares a las del resto de las fachadas.

2. Modificación de fachadas

— En los edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado

homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes de acuerdo a un proyecto firmado por técnico competente.

– Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

– En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

3. Cubiertas

Las cubiertas serán por norma general inclinadas con faldones terminados en tonos rojizos. Se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, uralitas y en general todas aquellas cuyo tono difiera del de la teja tradicional. La pendiente de las cubiertas inclinadas será entre el 25-50 por ciento. Se admitirá la apertura de terrazas embutidas en los faldones, sin alterar el perfil de la cubierta y sin superar el 35 por ciento de la superficie ocupada en planta por la edificación, con una altura mínima de antepecho de 1,10 m formado íntegramente con la propia cubierta, y con una separación mínima de las medianeras de 1/10 de la longitud de fachada con un límite mínimo de 0,60 m.

4. Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá del 10 por ciento de la anchura de la calle, siendo de 40 centímetros en calles inferiores a 4 metros, sin sobrepasar en ningún caso 100 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona. En reformas o sustituciones se permite recuperar el saliente de la cornisa o alero existente.

Artículo 115. Balcones, terrazas y miradores

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón 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 al 10 por ciento de la anchura libre de la calle en ese punto, con un máximo de 80 centímetros, salvo en las calles de anchura inferior a 4,00 metros que será de 20 centímetros como máximo, y longitud no superior a 1,40 m. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros. La longitud máxima de balconada aplicada a cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior al 60 por ciento de la fachada correspondiente.

c) Se entiende por terrazas los espacios no cerrados entrantes o salientes cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana. No se permiten las terrazas salientes en el ámbito de aplicación de estas Normas Subsidiarias.

d) Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado. La longitud máxima de mirador aplicada a cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior al 50 por ciento de la fachada correspondiente. Su vuelo no podrá superar el 10 por ciento de la anchura libre de la calle en ese punto, con un máximo de 80 centímetros, salvo en las calles de anchura inferior a 4,00 metros en las que no se permiten.

2. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

3. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.

4. Se admiten además los remates de fachada o impostas de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con un saliente máximo de 15 centímetros.

Artículo 126. Condiciones para las Edificaciones Residenciales

1. Las condiciones de las edificaciones residenciales se ajustarán a las establecidas por la normativa autonómica para viviendas de protección oficial con las siguientes excepciones:

1.a) La vinculación de un garaje y un trastero a cada vivienda es opcional.

1.b) El programa mínimo de una vivienda es el establecido por la normativa autonómica para viviendas de protección oficial, excepto para aquellas parcelas existentes en el momento de aprobación de este documento cuya superficie no les permita cumplir dicha exigencia en cada planta.

2. Las excepciones anteriormente expuestas no serán de aplicación para las viviendas de protección oficial.

3. Para la concesión de licencia de obra será necesaria la presentación de un proyecto técnico visado por colegio profesional correspondiente.

Artículo 143. Área Residencial de Casco Urbano OR.1

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el área central del núcleo urbano.

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa del área manteniendo el tipo de ordenación existente de alineación a viario.

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Residencial

R.0. Vivienda unifamiliar

R.3. Viviendas agrupadas

R.4. Vivienda en bloque

R.5. Alojamiento de personal temporero

Usos Compatibles: Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

Producción Industrial: Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos, Pequeños Talleres y Bodegas familiares o de cosechero exclusivamente en planta baja, sótano y semisótano.

Almacenes: Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios, Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano, o pabellón adosado.

Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento en Planta Baja, en Planta Primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Terciario:

Despachos Profesionales

Oficinas y Bancos: Se autorizan en planta baja, y 1ª

Comercio: Se autoriza en planta baja.

Establecimientos de Recreo (excepto discotecas): Se autorizan en planta baja. Con carácter excepcional se autorizan los Restaurantes en planta primera cuando estén vinculados a la planta baja y cuenten con acceso independiente, así como cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Aparcamientos interiores. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano tanto individuales como colectivos.

b) Uso de las Áreas no Edificables

Comunicaciones: Carreteras

Calles Municipales

Vías de Acceso Restringido

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Zona Verdes Públicas y Privadas

Márgenes de Río

Infraestructuras Básicas

3. Sistema de Gestión

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

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

Esta zona queda definida por las edificaciones y viales públicos que conforman el núcleo original de la localidad, por lo que tienen una disposición típica de Casco Histórico. Se trata de un área colmatada por parcelas de reducidas dimensiones, prácticamente edificadas en su totalidad, donde los viales son angostos y largos, es decir, propios de este tipo de espacios.

Las características urbanísticas del área, debido al grado de ocupación edificatorio y a la dimensión del espacio público, no permite el cumplimiento de los estándares de dotaciones previstos. Es por ello que a este respecto podrán ser considerados los aspectos regulados en los artículos 5, en referencia a la red de sistemas generales y al 7, en referencia a la red de sistemas locales, del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos,

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

La ejecución de las determinaciones de las NN. SS. se prevé que se realice mediante Actuaciones Aisladas, de manera que cada parcela pueda edificarse individualizadamente, sin el

concurso de otras parcelas, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de Comunicaciones y Transportes.

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

4. Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable:

La existente en el catastro en el momento de aprobación de las NN. SS.

b) Condiciones de Parcelación:

No se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frente de parcela menor a 5 m.

c) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La Edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos ni patios abiertos sobre las alineaciones a viario. Las Alineaciones señaladas a viario serán de obligado cumplimiento.

d) Condiciones de licencia:

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias señalados en plano P05 un permiso de Policía de Carreteras.

5. Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones a viario señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

b) Número de Plantas:

Planta Baja, dos Plantas Elevadas y Bajocubierta (PB+2+Bc), y sótano o semisótano opcionalmente.

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

d) Alturas libres de pisos:

Alturas mínimas:

Planta de sótano-semisótano: 2,40 m.

Planta baja de uso residencial: 2,50 m.

Planta baja de otros usos: 2,80 m.

Planta de pisos: 2,50 m.

Alturas máximas:

Planta baja de uso residencial: 3,00 m.

Planta sótano, baja, y alta para otros usos: 4,00 m, salvo en bodegas que será la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

d) Fachadas:

Las fachadas se terminarán en tonos ocres claros o arenas según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas en tono marrón oscuro si son de otro material.

e) Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas y estarán terminadas con teja cerámica en tonos rojizos. Los aleros y cornisas seguirán la alineación de la edificación, con cunbreras paralelas a éstas. La pendiente será entre el 25-50 por ciento. Se admitirá la apertura de terrazas embutidas en los faldones según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa.

Los aleros se situarán en un plano horizontal con saliente máximo sobre la alineación de la edificación, según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. El canto del alero, sin considerar los canes, será de anchura igual o inferior a 20 cm.

Los canalones y bajantes vistos serán preferiblemente de cobre o lacados en este color si son de otro material.

Se permite la construcción de buhardillas y mansardas en todos los faldones, según las condiciones dispuestas en el artículo 107 de esta Normativa.

f) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones y miradores, cuya longitud total en cada planta y fachada no supere la mitad de la longitud total de fachada. Se permiten las balconadas según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas y serán según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana sobre líneas de edificación y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa.

6. Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento, y serán realizadas por cuenta de los promotores.

7. Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones y Transportes - Red Viaria, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio previsto por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN. SS.

Artículo 144. Área Residencial Alta Densidad OR.2

1. Descripción

Ámbitos: Corresponden en general a las zonas de crecimiento perimetrales al Núcleo Urbano.

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando áreas de edificación compacta dentro del núcleo urbano.

Directrices de ordenación: Se trata de un área con variedad de tipologías, viviendas aisladas, agrupadas pabellones agrícolas y edificaciones en ruina.

Se plantea una ordenación de viviendas en pequeñas parcelas cuyos cierres frontales definen la alineación a los viarios, cedan los espacios necesarios para ampliarlos y urbanicen su entorno inmediato.

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Residencial:

R.0. Vivienda unifamiliar

R.1. Vivienda aislada

R.2. Viviendas pareadas

R.3. Viviendas agrupadas

R.4. Vivienda en bloque

R.5. Alojamiento de personal temporero

Usos Compatibles: Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

Producción Industrial:

Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos, de Pequeños Talleres y Bodegas familiares o de cosechero exclusivamente en planta baja, sótano y semisótano y en edificio aislado.

Almacenes:

Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios, Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano o pabellón adosado.

Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento en Planta Baja, en Planta Primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Restaurantes: Se autoriza en planta baja. Con carácter excepcional se autorizan los en planta primera cuando estén vinculados a la planta baja y cuenten con acceso independiente, así como cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Aparcamientos interiores. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano tanto individuales como colectivos.

b) Uso de las Áreas no Edificables

Comunicaciones: Carreteras

Calles Municipales

Vías de Acceso Restringido

Aparcamientos en el exterior

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Zona Verdes Públicas y Privadas

Infraestructuras Básicas

3. Sistema de Gestión

La posibilidad de ejecutar una planta bajo cubierta y de incrementar la ocupación en las parcelas, genera un aumento de la edificabilidad en el ámbito. Este hecho supone la recalificación del suelo en urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Según lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, como es el caso, requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas.

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

Esta zona queda definida por las parcelas y viales públicos que conforman la zona de crecimiento residencial de la localidad. Se trata de un área compuesta por parcelas de dimensión variable, que en su gran mayoría están edificadas, lo que dificulta en gran medida el cumplimiento de los estándares de dotaciones a cumplimentar. A lo anterior se suma que la superficie de vía pública que forma parte de este ámbito únicamente está compuesta por las calles que dan acceso a las parcelas.

Las características urbanísticas del área no permiten el cumplimiento de los estándares de dotaciones previstos. Es por ello que a este respecto podrán ser considerados los aspectos regulados en el artículo 5, en referencia a la red de sistemas generales y al 7, en referencia a la red de sistemas locales, del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos,

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

Debe reseñarse que en la parcela 400 del polígono 1 y en la parcela 687 del polígono 4 deberá hacerse efectiva la reserva de dotaciones teniendo en cuenta que se produce un doble aumento de las posibilidades edificatorias. En la parcela 687 del polígono 4 deriva, en primera fase, del aumento provocado por el traspaso de la finca de la UE4 a la ordenanza OR2 y en segunda, del propio aumento de edificabilidad que supone la modificación de la citada ordenanza. En cuanto a la parcela 400 del polígono 1 el doble aumento de la edificabilidad proviene de la inclusión de la finca en la ordenanza OR2 desde el PER11 y, como antes, del aumento de edificabilidad que supone la modificación de la citada ordenanza.

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

La ejecución de las determinaciones de las NN. SS. se prevé que se realice mediante Actuaciones Aisladas, de manera que cada parcela pueda edificarse individualizadamente, sin el concurso de otras parcelas, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de Comunicaciones y Transportes.

No obstante, en desarrollo de las determinaciones de las NN. SS., podrán delimitarse, cuando resulte conveniente, Unidades de Ejecución, siguiendo la tramitación prevista en la Legislación urbanística vigente, pasando el área a considerarse suelo no consolidado por la urbanización.

4. Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable: La unidad mínima de parcela para

– Vivienda Aislada será la existente en el momento de aprobación de las NN. SS ó 350m².

– Viviendas Pareadas será de 800 m², ninguna de las parcelas resultante de la posible división de una parcela de viviendas pareadas será menor que 350m² para destinarla a vivienda aislada.

– Viviendas agrupadas entre medianeras y viviendas en bloque será 600m², para un máximo de 3 viviendas, debiéndose sumar 200 m² más por cada vivienda añadida.

b) Condiciones de Parcelación:

No se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frente de parcela menor a 5 m.

c) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La Edificación ocupará un máximo del 80 por ciento de la superficie, excepto en parcelas de superficie igual o menor a 100 m² donde podrá ocupar el 100 por ciento.

Se fija en 80 m² la superficie mínima a edificar, no admitiéndose edificaciones con una superficie menor.

La vivienda aislada y pareada podrá adosarse al lindero frontal al viario público de la parcela, respetando las alineaciones de parcela señaladas en el Plano de Ordenación pormenorizada. Al resto de linderos (laterales y traseros) deberá respetarse una separación mínima de 3 metros.

El resto de tipologías edificatorias podrán adosarse al lindero frontal al viario público de la parcela, respetando las alineaciones de parcela señaladas en el Plano de Ordenación pormenorizada. También podrá adosarse a los linderos laterales y traseros de la parcela, no permitiéndose en este caso la apertura de huecos hacia las parcelas colindantes. En caso de que se desee guardar retranqueos para la apertura de huecos, la distancia de la edificación a los linderos laterales y traseros (y al lindero frontal en caso de que no se adose al mismo) será de 3 metros.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

5. Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Viviendas Aisladas, Pareadas, Viviendas en Bloque o Entre Medianeras

b) Número de Plantas:

Planta Baja, dos Plantas Elevadas y Bajocubierta (PB+2+Bc), y sótano o semisótano opcionalmente.

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

d) Alturas libres de pisos:

Alturas mínimas:

Planta de sótano-semisótano: 2,40 m.

Planta baja de uso residencial: 2,50 m.

Planta baja de otros usos: 2,80 m.

Planta de pisos: 2,50 m.

Alturas máximas:

Planta baja de uso residencial: 3,00 m.

Planta sótano, baja, y alta para otros usos: 4,00 m, salvo en bodegas que será la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

e) Fachadas:

Las fachadas se terminarán en tonos ocres claros o arenas según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas en tono marrón oscuro si son de otro material.

f) Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas y estarán terminadas con teja cerámica en tonos rojizos, excepto para las viviendas unifamiliares aisladas que podrán ser planas, con una superficie de terraza no superior al 35 por ciento de la cubierta. Los aleros y cornisas seguirán la alineación de la edificación, con cumbreras paralelas a éstas. La pendiente de los planos inclinados será entre el 25-50 por ciento. Se admitirá la apertura de terrazas embutidas en los faldones según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa.

Los aleros se situarán en un plano horizontal con saliente máximo sobre la alineación de la edificación, según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. El canto del alero será de anchura igual o inferior a 20 cm.

Los canalones y bajantes vistos serán preferiblemente de cobre o lacados en este color si son de otro material.

Se permite la construcción de buhardillas y mansardas en todos los faldones, según las condiciones dispuestas en el artículo 107 de esta Normativa.

g) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones y miradores cuya longitud total en cada planta y fachada no supere la mitad de la longitud total de fachada. Se permiten las balconadas según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a la parcela sobre líneas de edificación y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa.

6. Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario y al Sistema Local de Márgenes de Río, deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento, y será realizada por cuenta de los promotores.

7. Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones y Transportes, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones a viario se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación, rehabilitación, reforma, ampliación, cambio de uso y reedificación, autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN. SS.

Artículo 145. Área Residencial Media Densidad OR.3

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con las zonas con baja o nula urbanización en las zonas limítrofes del perímetro Urbano.

Zona 1: comprendida entre la Calle Santa Eufemia al norte, la Avenida de Gasteiz al sur y el Río

Zona 2: comprendida entre el Río Arroyo Labraza al este y la Plaza de Los Fueros al oeste

Zona 3: comprendida entre la Calle Santa Ana al norte, el Río Barranco Trimiño al este, La Villa la Viña al sur y el Cementerio al oeste.

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando áreas de edificación aislada sobre parcelas independientes.

Directrices de Ordenación: Se proyectan franjas verdes en los márgenes del río y en los taludes pronunciados que agrupan zonas de difícil aprovechamiento debido a su orografía.

Se trata de áreas periféricas al centro consolidado del pueblo con superficies amplias de relativa planeidad, por lo que hemos considerado para las mismas una ordenación de media densidad con parcelas alineadas a viario.

Se establece la obligación de realizar un estudio sobre impacto ambiental del ruido de la variante sobre la zona de afección de la misma y disponer los elementos necesarios para evitar la contaminación acústica.

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificables

Uso Dominante: Residencial

R.1. Vivienda aislada

R.2. Viviendas pareadas

R.5. Alojamiento de personal temporero

Usos Compatibles: Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

Producción Industrial: Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos, de Bodegas familiares o de cosechero y de Pequeños Talleres, en planta baja, sótano y semisótano o edificio aislado.

Almacenes:

Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios, Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semi-sótano o pabellón adosado.

Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Restaurantes: Se autoriza cuando su actividad se desarrolle en todo el edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Aparcamientos. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano tan solo de tipo individual.

b) Uso de las Áreas no Edificables

Comunicaciones: Calles Municipales

Vías de Acceso Restringido

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Zona Verdes Públicas y Privadas

Márgenes de Río

Infraestructuras Básicas

Aparcamiento en el exterior

3. Sistema de Gestión

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución.

Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad, el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle si se modificara la ordenación propuesta por Las NNSS.

En desarrollo de las previsiones de las Normas se podrá delimitar otras Unidades de Ejecución, o bien modificar la delimitación prevista de las definidas, siguiendo la tramitación vigente.

Unidad de Ejecución UE.3

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 14.000 m².

Sistema Local Comunicaciones: 1.375 m².

Área de Dominio Privado: 10.300 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad

Márgenes de Río y Zonas Verdes de Dominio Público

Cesión de Aprovechamiento: 10 por ciento del Aprovechamiento

Unidad de Ejecución UE.5

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 5.280 m².

Sistema Local Comunicaciones: 575 m².

Área de Dominio Privado: 2.800 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al oeste de la Unidad y Márgenes de Río

Cesión de Aprovechamiento: 10 por ciento del Aprovechamiento

Unidad de Ejecución UE.6

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 14.000 m².

Sistema Local Comunicaciones: 1.225 m².

Área de Dominio Privado: 7.800 m².

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Sistemas Locales Viarios situados en el interior de la Unidad, Sistema Local de Equipamiento y Márgenes de Río.

Cesión de Aprovechamiento: 10 por ciento del Aprovechamiento

Unidad de Ejecución UE.07

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 10.800 m².

Sistema Local Comunicaciones: 3.200 m².

Área de Dominio Privado: 10 892 m².

Sistema de Actuación: Compensación

Urbanización: Sistemas Locales Viarios situados en el interior de la Unidad y Sistemas Locales de Espacios libres.

Cesión de Aprovechamiento: 10 por ciento del Aprovechamiento

Se establece la obligación de realizar un estudio sobre impacto ambiental del ruido de la variante sobre la zona de afección de la misma y disponer los elementos necesarios para evitar la contaminación acústica librando la línea de edificación de la variante.

Unidad de Ejecución UE.9

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 3.300 m².

Sistema Local Comunicaciones: 750 m².

Área de Dominio Privado: 1.700 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al oeste de la Unidad y Márgenes de Río

Cesión de Aprovechamiento: 10 por ciento del Aprovechamiento

4. Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable:

Viviendas Aisladas.

– Superficie mínima: 800 m².

– Frente Mínimo a vial público: 15 m.

Viviendas Pareadas.

– Superficie mínima: 1200 m².

– Frente Mínimo a vial público: 20 m.

b) Condiciones de Parcelación:

A los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela anteriormente citadas:

c) Edificabilidad:

Edificabilidad Residencial: 0,30 m²/m².

Edificabilidad destinada a otros usos compatibles: 0,10 m²/m².

d) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie de parcela.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

5. Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación Aislada y Pareada

b) Separaciones:

Separación a lindero frontal: 3 m.

Separación a otros linderos: 3 m.

c) Número de Plantas:

Planta Baja, una Planta Elevada y Bajocubierta (PB+1+Bc), y sótano o semisótano opcionalmente.

d) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 7,00 m.

e) Alturas libres de pisos:

Alturas mínimas:

Planta de sótano-semisótano: 2,40 m.

Planta baja de uso residencial: 2,50 m.

Planta baja de otros usos: 2,80 m.

Planta de pisos: 2,50 m.

Alturas máximas:

Planta baja de uso residencial: 3,00 m.

Planta sótano, baja, y alta para otros usos: 4,00 m, salvo en bodegas que será la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

f) Fachadas:

Las fachadas se terminarán en tonos ocres claros o arenas según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas en tono marrón oscuro si son de otro material.

g) Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas y estarán terminadas con teja cerámica en tonos rojizos. La pendiente será entre el 25-50 por ciento excepto para las viviendas unifamiliares aisladas que podrán ser planas, con una superficie de terraza no superior al 35 por ciento de la cubierta. Se admitirá la apertura de terrazas embutidas en los faldones según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa.

Los aleros se situarán en un plano horizontal con saliente máximo sobre la alineación de la edificación de 100 cm. El canto del alero será de anchura igual o inferior a 20 cm.

Los canalones y bajantes vistos serán preferiblemente de cobre o lacados en este color si son de otro material.

Se permite la construcción de buhardillas o mansardas según las condiciones dispuestas en el artículo 107 de esta Normativa.

h) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones y miradores cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Se permiten las balconadas según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a la parcela sobre líneas de edificación y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa.

6. Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario, Sistema local de espacios libres y Sistema Local de Equipamiento, deberán ser urbanizadas y cedidas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento y serán realizadas por cuenta de los promotores.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m² de edificación.

8. Régimen de las Edificaciones Existentes

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio y/o no cumplan

las superficies mínimas o frentes mínimos previstos por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN. SS.

Artículo 146. Área Residencial Baja Densidad OR.4

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con una zona con baja o nula urbanización comprendida entre el Río Barranco, Trimiño al este y delimitación de suelo urbano al oeste

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando un área de edificación aislada sobre parcelas independientes.

Directrices de Ordenación: Se proyectan franjas verdes en los márgenes del río y en los taludes pronunciados que agrupan zonas de difícil aprovechamiento debido a su orografía.

Se trata de áreas periféricas al centro consolidado del pueblo con superficies amplias de relativa planeidad, por lo que hemos considerado para las mismas una ordenación de baja densidad con parcelas alineadas al viario principal.

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificables

Uso Dominante: Residencial:

R.1. Vivienda aislada

R.2. Viviendas pareadas

R.5. Alojamiento de personal temporero

Usos Compatibles: Producción de Recursos Primarios: Se autorizan los usos Agrícolas exclusivamente para productos de autoconsumo.

Producción Industrial: Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos, de Bodegas familiares o de cosechero y de Pequeños Talleres, en planta baja, sótano y semisótano o edificio aislado.

Almacenes:

Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios, Se autorizan cuando tengan un carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano, o pabellón adosado.

Equipamiento: Se autoriza el uso de Equipamiento cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Restaurantes: Se autoriza cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Hoteles y Aparthoteles: Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Aparcamientos. Se autorizan aparcamientos individuales en planta baja y planta de sótano o semisótano.

c) Uso de las Áreas no Edificables

Comunicaciones: Calles Municipales

Vías de Acceso Restringido

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Zona Verdes Públicas y Privadas

Márgenes de Río

Infraestructuras Básicas

3. Sistema de Gestión

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución.

Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad el Proyecto de Urbanización y del Estudio de Detalle si se modificara la ordenación propuesta por Las NNSS.

Se define la siguiente Unidad de Ejecución:

Unidad de Ejecución UE.4

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie de la Unidad: 7.130 m².

Sistema Local Comunicaciones: 1.000 m².

Área de Dominio Privado: 4.580 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad

Márgenes de Río.

Cesión de Aprovechamiento: 10 por ciento del Aprovechamiento

En desarrollo de las previsiones de las Normas se podrá delimitar otras Unidades de Ejecución en la Subzona, o bien modificar la delimitación prevista de las definidas, siguiendo la tramitación vigente.

4. Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable:

Viviendas Aisladas.

– Superficie mínima: 1000 m².

– Frente Mínimo a vial público: 20 m.

Viviendas Pareadas.

– Superficie mínima: 1500 m².

– Frente Mínimo a vial público: 25 m.

b) Condiciones de Parcelación:

A los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela anteriormente citadas.

c) Edificabilidad:

Edificabilidad Residencial: 0,30 m²/m².

Edificabilidad destinada a otros usos compatibles: 0,10 m²/m².

d) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie de parcela.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

5. Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación Aislada y Pareada

b) Separaciones:

Separación a todos los linderos 4 m.

c) Número de Plantas:

Planta Baja, una Planta Elevada y Bajocubierta (PB+1+Bc), y sótano o semisótano opcionalmente.

d) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 7,00 m.

e) Alturas libres de pisos:

Alturas mínimas:

Planta de sótano-semisótano: 2,40 m.

Planta baja de uso residencial: 2,50 m.

Planta baja de otros usos: 2,80 m.

Planta de pisos: 2,50 m.

Alturas máximas:

Planta baja de uso residencial: 3,00 m.

Planta sótano, baja, y alta para otros usos: 4,00 m, salvo en bodegas que será la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

f) Fachadas:

Las fachadas se terminarán en tonos ocres claros o arenas según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas en tono marrón oscuro si son de otro material.

g) Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas y estarán terminadas con teja cerámica en tonos rojizos. La pendiente será entre el 25-50 por ciento excepto para las viviendas unifamiliares aisladas que podrán ser planas, con una superficie de terraza no superior al 35 por ciento de la cubierta. Se admitirá la apertura de terrazas embutidas en los faldones según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa.

Los aleros se situarán en un plano horizontal con saliente máximo sobre la alineación de la edificación de 100 cm. El canto del alero será de anchura igual o inferior a 20 cm.

Los canalones y bajantes vistos serán preferiblemente de cobre o lacados en este color si son de otro material.

Se permite la construcción de buhardillas o mansardas según las condiciones dispuestas en el artículo 107 de esta Normativa.

h) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones y miradores cuya longitud total en cada planta y fachada no supere la mitad de la longitud total de fachada. Se permiten las balconadas según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a la parcela sobre líneas de edificación y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa.

6. Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario, Sistema local de espacios libres deberán ser urbanizadas y cedidas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento y serán realizadas por cuenta de los promotores.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m² de edificación.

8. Régimen de las Edificaciones Existentes

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio y/o no cumplan las superficies mínimas o frentes mínimos previstos por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN. SS.

Artículo 147. Área Residencial de Edificación en Bloque OR.5

1. Descripción

Ámbito: Se sitúa en la parte baja del centro urbano, entre la ribera este del Barranco Trimiño y las traseras del cierre de la calle Diputación. Se engloban también los terrenos ocupados actualmente por el Trujal – Cooperativa de Moreda de Álava, en previsión de su futuro traslado a suelo para actividades económicas.

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando un área de edificación en bloque.

Directrices de Ordenación: Se trata de un área residual en el centro del pueblo y con fácil acceso desde la calle. Se plantea en esta unidad una edificación en bloque abierto con unos aparcamientos bajo rasante en la zona central del área residencial que carece de estos. El bloque se rodea de espacios públicos que conectan con los existentes.

Se proyectan franjas verdes en los márgenes del río y en los taludes pronunciados que agrupan zonas de difícil aprovechamiento debido a su orografía. Se tratara de respetar en lo posible los árboles de gran porte existentes.

En lo relativo al Trujal – Cooperativa, se permite una doble opción;

a) Consolidación de la edificación y los usos que alberga.

b) Construcción de una edificación en bloque previa demolición y cese de los usos del Trujal, ajustándose a las alineaciones marcadas en el plano P.05.1 "Calificación pormenorizada 1"

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificables

Uso Dominante: Residencial:

R.4. Vivienda en bloque

Usos Compatibles: Equipamiento. Se autoriza el uso de Equipamiento en Planta Baja, en Planta Primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos

Terciario:

Despachos Profesionales: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial Oficinas y Bancos: Se autorizan en planta baja, y 1ª Comercio: Se autorizan en planta baja.

Establecimientos de recreo (excepto discotecas): Se autorizan en planta baja.

Merenderos: Se autorizan cuando su uso sea complementario al uso residencial

Aparcamientos Colectivos: Se autorizan en plantas sótano o semisótano.

b) Uso de las Áreas no Edificables

Comunicaciones: Calles Municipales

Vías de acceso restringido

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Zona Verdes Públicas

Infraestructuras Básicas

3. Sistema de Gestión

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución. Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad, el Proyecto de Urbanización y del Estudio de Detalle si se modificara la ordenación propuesta por Las NNSS.

Unidad de Ejecución UE.08

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 3.800 m².

Área de Dominio Privado: 2.600 m².

Superficie residencial: 900 m².

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad

Márgenes de Río y Zonas Verdes de Dominio Público

Cesión de Aprovechamiento: 10 por ciento del Aprovechamiento

4. Parámetros Urbanísticos

a) Edificabilidad:

Edificabilidad Residencial: 2.600m²

b) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La ocupación máxima será el 35 por ciento de la superficie de dominio privado y tendrá que situarse dentro del área de movimiento de la edificación.

Se prestará especial atención a las distancias que marcan por una parte el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFA desde el eje de carretera al cierre de parcela y a la edificación y a las que marca El PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos a cierres, urbanización y edificación.

Todos los retiros indicados que se reflejan en el plano P05 Calificación Pormenorizado

5. Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

b) Número de Plantas:

Planta Baja, dos Plantas Elevadas y Bajocubierta (PB+2+Bc), y sótano o semisótano opcionalmente.

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

d) Alturas libres de pisos:

Alturas mínimas:

Planta de sótano-semisótano: 2,40 m.

Planta baja de uso residencial: 2,50 m.

Planta baja de otros usos: 2,80 m.

Planta de pisos: 2,50 m.

Alturas máximas:

Planta baja de uso residencial: 3,00 m.

Planta sótano, baja, y alta para otros usos: 4,00 m, salvo en bodegas que será la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

e) Fachadas:

Las fachadas se terminarán en tonos ocres claros o arenas según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas en tono marrón oscuro si son de otro material.

f) Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas y estarán terminadas con teja cerámica en tonos rojizos. La pendiente será entre el 25-50 por ciento. Se admitirá la apertura de terrazas embutidas en los faldones según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa.

Los aleros se situarán en un plano horizontal con saliente máximo sobre la alineación de la edificación según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. El canto del alero será de anchura igual o inferior a 20 cm.

Los canalones y bajantes vistos serán preferiblemente de cobre o lacados en este color si son de otro material.

Se permite la construcción de buhardillas o mansardas según las condiciones dispuestas en el artículo 107 de esta Normativa.

g) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones y miradores cuya longitud total en cada planta y fachada no supere la mitad de la longitud total de fachada. Se permiten las balconadas según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana sobre líneas de edificación y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa.

6. Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a los directrices que fije el Ayuntamiento, será realizada por cuenta de los promotores.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7. Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones y Transportes - Red Viaria, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio previsto por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellos todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN. SS.

Artículo 148. Área Mixta Almacenes-Terciario OM.1

1. Descripción

Ámbitos: Se corresponde con las zonas ocupadas por antiguos pajares, bodegas y pequeños edificios para guardar los aperos.

La distribución parcelaria en estas zonas es de reducidas dimensiones y de difícil aprovechamiento por situarse en lomas con gran diferencia de cota entre las dos fachadas frontales de la edificación dada la exigencia de altura de dichos usos.

Actualmente se encuentran muchos de ellos abandonados, en ruina, con peligro de hundimiento etc. Su superficie y volumen no permiten una rehabilitación para albergar usos residenciales, sin embargo la utilización de los mismos como lugares de encuentro para comer, merendar y disfrutar del tiempo libre es una práctica arraigada en los alrededores.

Zona 1: comprende ambos lados de la calle Avenida Gasteiz en su extremo norte.

Zona 2: se sitúa al este del Camino de la Planilla aproximadamente en su zona central.

Zona 3: comprende un conjunto de edificaciones en la acera norte del Camino Rubiejo.

Zona 4: comprende una franja de gran desnivel entre el Camino Rubiejo y la calle de S. Eufemia

Ordenación: Se determina la Ordenación Directa de la zona configurando las líneas de edificación que figuran en el plano de ordenación pormenorizada.

Directrices de Ordenación: Se respetan las líneas de las construcciones existentes y se proyectan otras nuevas con unas dimensiones parecidas con el fin de mantener la tipología edificatoria, se crean viales de acceso restringido y áreas peatonales que configuren zonas de esparcimiento comunitario.

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Almacenes vinculados a la explotación agraria.

Usos Compatibles: Equipamiento. Se autoriza el uso de Equipamiento, cuando ocupe todo el edificio

Producción Industrial:

Se autorizan los usos de Artesanía y Oficios Artísticos, de Pequeños Talleres y Bodegas familiares o de cosechero exclusivamente en planta baja, sótano y semisótano.

Residencial:

R.0. Vivienda unifamiliar

R.5. Alojamiento de personal temporero

Artes y Oficios:

Pequeños talleres que cumplan las condiciones de compatibilidad que cumplan lo establecido en el artículo 78-3 para zonas residenciales.

Terciario:

Despachos Profesionales

Establecimientos de recreo: Merenderos

Aparcamientos individuales

b) Uso de las Áreas no Edificables

Comunicaciones: Vías de Acceso Restringido

Espacios Libres: Áreas Peonales

Infraestructuras Básicas

3. Sistema de Gestión

Zonas 1 y 3

Se prevé que se realice la gestión de forma directa, de manera que cada parcela pueda edificarse individualizadamente, sin el concurso de otras parcelas, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de Comunicaciones y Transportes.

No obstante, en desarrollo de las determinaciones de las NN. SS., podrán delimitarse, cuando resulte conveniente, Unidades de Ejecución, siguiendo la tramitación prevista en la Legislación urbanística vigente.

Zonas 2 y 4

Al englobar terrenos sin urbanizar se prevé que se realice mediante Unidades de Ejecución.

Con carácter previo a la edificación será imprescindible la aprobación del Expediente de Reparto de Beneficios y Cargas de la Unidad, el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle si se modificara la ordenación propuesta por las NN. SS.

Se establece una unidad de ejecución por zona.

Para las parcelas situadas en estas zonas y que no forman parte de la unidad de ejecución, se prevé que se realice la gestión de forma directa, de manera que cada parcela pueda edificarse individualizadamente, sin el concurso de otras parcelas, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de Comunicaciones y Transportes.

Unidad de Ejecución UE.1

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 2.922 m²

Área de Dominio Privado: 1.388 m²

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad y Zonas peatonales de Dominio Público.

Unidad de Ejecución UE.2

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenamiento y Gestión.

Superficie: 520 m²

Área de Dominio Privado: 290 m²

Sistema de Actuación: Compensación.

Urbanización: Sistema Local Viario situado al interior de la Unidad y Zonas peatonales de Dominio Público.

La posibilidad de ejecutar una planta bajo cubierta en las parcelas, genera un aumento de la edificabilidad en el ámbito. Este hecho supone la recalificación del suelo en urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

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

Esta zona queda definida por las parcelas y viales públicos que conforman la zona de crecimiento residencial de la localidad. Se trata de un área compuesta por parcelas de dimensión variable, que en su gran mayoría están edificadas, lo que dificulta en gran medida el cumplimiento de los estándares de dotaciones a cumplimentar. A lo anterior se suma que la superficie de vía pública que forma parte de este ámbito únicamente está compuesta por las calles que dan acceso a las parcelas.

Las características urbanísticas del área no permiten el cumplimiento de los estándares de dotaciones previstos. Es por ello que a este respecto podrán ser considerados los aspectos

regulados en el artículo 7, en referencia a la red de sistemas locales, del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

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

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

Debe reseñarse que en la parcela 603 del polígono 3 deberá hacerse efectiva la reserva de dotaciones teniendo en cuenta que se produce un doble aumento de las posibilidades edificatorias. Esta doble cesión deriva, en primera fase, del aumento provocado por sacar la finca de la UE2 a la OM 1, y en segunda, del propio aumento de edificabilidad que supone la modificación de la citada ordenanza.

4. Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima Edificable:

La existente en el momento de aprobación de las NN. SS.

b) Condiciones de Ocupación de la Parcela:

La construcción tendrá que ocupar la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación pormenorizada, permitiéndose únicamente retranqueos para la creación de patios abiertos contra el terreno sobre las alineaciones a viario. Todas las Alineaciones señaladas serán de obligado cumplimiento en el Plano de ordenación Pormenorizada.

5. Parámetros Edificatorios

a) Tipología Edificatoria:

Edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

b) Número de Plantas:

Planta Baja una Planta Elevada y Bajocubierta (PB+1+Bc) y sótano o semisótano opcionalmente.

c) Altura de la Edificación:

La altura máxima al alero se establece en 7,00 m medido en el frente de cota más baja.

d) Alturas libres de pisos:

Alturas mínimas:

Planta de sótano-semisótano: 2,40 m.

Planta baja de uso residencial: 2,50 m.

Planta baja de otros usos: 2,80 m.

Planta de pisos: 2,50 m.

Alturas máximas:

Planta baja de uso residencial: 3,00 m.

Planta sótano, baja, y alta para otros usos: 4,00 m, salvo en bodegas que será la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

e) Fachadas:

Las fachadas se terminarán en tonos ocres claros o arenas según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas en tono marrón oscuro si son de otro material.

f) Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas con una sola vertiente hacia la calle a menor cota y estarán terminadas con teja cerámica en tonos rojizos. Los aleros y cornisas seguirán la alineación de la edificación, con cumbreras paralelas a éstas. La pendiente será entre el 25-50 por ciento. Se admitirá la apertura de terrazas embutidas en los faldones según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa.

Los aleros se situarán en un plano horizontal con saliente máximo sobre la alineación de la edificación, según las condiciones dispuestas en el artículo 113 de esta Normativa. El canto del alero será de anchura igual o inferior a 20 cm.

Los canalones y bajantes vistos serán preferiblemente de cobre o lacados en este color si son de otro material.

Se permite la construcción de buhardillas o mansardas según las condiciones dispuestas en el artículo 107 de esta Normativa.

g) Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones y miradores cuya longitud total en cada planta y fachada no supere la mitad de la longitud total de fachada. Se permiten las balconadas según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m. de las fincas contiguas y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa. Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana sobre líneas de edificación y según las condiciones del artículo 115 de esta Normativa.

6. Cesiones y Urbanización

Las áreas de las parcelas correspondientes al Sistema Local Viario deberán ser cedidas y urbanizadas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización se ajustará a las directrices que fije el Ayuntamiento y será realizada por cuenta de los promotores.

Es preceptivo para obtener Licencia para cualquier tipo de actuación que se lleve a cabo en los terrenos afectados por las comunicaciones viarias un permiso de Policía de Carreteras.

Se cumplirán las condiciones de accesibilidad del Anejo del Decreto 62/2000 de 11 de abril.

7. Régimen de las Edificaciones Existentes

Las construcciones que ocupan suelo calificado como Sistema General o Local de Comunicaciones, se declaran en situación "Fuera de Ordenación Expresa". En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del Art. 68 de estas Normas.

Las edificaciones que están situadas en las áreas edificables, sin sobrepasar las alineaciones ni las líneas de edificación que superen el aprovechamiento edificatorio previsto por la presente ordenanza se consideran consolidadas, pudiéndose realizar sobre ellas todo tipo de obras de conservación y consolidación autorizándose el mantenimiento de los aprovechamientos edificatorios existentes con anterioridad de la aprobación de las NN. SS.

Artículo 149. Área de Planeamiento Diferido PERI.1

1. Descripción

Ámbito: Se sitúa en el extremo sur de la zona urbana entre los ríos Barranco Trimiño y Arroyo Labraza.

Se trata de un cerro en cuya planicie superior existen pequeños merenderos y bodegas con cuevas subterráneas.

La topografía de la zona y la existencia de estas construcciones bajo tierra hacen difícil su planificación, por otro lado su localización y soleamiento le confieren unas características urbanas inmejorables.

Ordenación: Se determina la Ordenación Remitida de la zona mediante Plan Especial

Directrices de Ordenación: La ordenación de esta zona resulta especialmente compleja y se remite su estudio pormenorizado a un Plan Especial de Reforma Interior.

Para proteger el medio físico de la zona se proyectarán franjas de suelo libre, zonas verdes, en los márgenes del río a las cuales se tendrá acceso público.

El planeamiento dará acceso a las parcelas que queden aisladas por la propia delimitación del Peri.

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Almacenes vinculados a la explotación agraria regulados con la ordenanza de referencia OM.1

Usos Compatibles: Terciario:

Despachos Profesionales

Establecimientos de recreo: Merenderos

3. Parámetros Urbanísticos

a) Superficie:

7.624 m²

b) Edificabilidad Máxima

0.25 m²construidos/m² de suelo

Artículo 150. Área de Planeamiento Diferido PERI.2.a y PERI.2.b

1. Descripción

Ámbito: Se sitúa en el extremo oeste de la zona urbana entre la calle Santa Ana y el río Barranco Trimiño. Lo atraviesa la carretera a Barriobusto

Se trata de un área residual actualmente ocupada principalmente por edificaciones abandonadas en estado ruinoso, antiguos pajares y edificios vinculados al uso agrícola, con accesos complicados y saltos de cota muy importantes.

Ordenación: Se determina la Ordenación Remitida de la zona mediante un Plan Especial para cada una de las dos áreas en las que se divide el ámbito, de modo que se pueda ejecutar su desarrollo en dos fases diferenciadas.

Directrices de Ordenación: La ordenación de esta zona resulta especialmente compleja y se remite su estudio pormenorizado a un Plan Especial de Reforma Interior para cada una de las dos áreas en las que se divide el ámbito.

Para proteger el medio físico de la zona se proyectarán franjas de suelo libre, zonas verdes, en los márgenes del río a las cuales se tendrá acceso público.

El planeamiento dará acceso a las parcelas que queden aisladas por la propia delimitación del PERI.

2. Régimen de Usos

a) Uso de las Áreas Edificadas

Uso Dominante: Residencial

Usos Compatibles: Almacenes vinculados a la explotación agraria regulados con la ordenanza de referencia OM.1

Equipamiento. Se autoriza el uso de Equipamiento, cuando ocupe todo el edificio.

Artes y Oficios

Pequeños talleres que cumplan las condiciones de compatibilidad que cumplan lo establecido en el artículo 78-3 para zonas residenciales

Terciario:

Despachos Profesionales

Establecimientos de recreo: Merenderos

Aparcamientos individuales

b) Uso de las Áreas no Edificables

Espacios Libres: Áreas Peatonales

Infraestructuras Básicas

3. Parámetros Urbanísticos

a) Superficie:

— PERI.2.a: 6.000 m²

— PERI.2.b: 5.500 m²

b) Densidad Residencial global

— PERI.2.a: 1 vivienda/1.000m²

— PERI.2.b: 1 vivienda/1.100m²

c) n° de viviendas máximo:

— PERI.2.a: 6

— PERI.2.b: 5

Artículo 174. Catálogo

1. Patrimonio Histórico-Arquitectónico.

a) Bienes Inmuebles Culturales Calificados o Inventariados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. Iglesia de Santa María

11. Edificio de la C/ San Roque n° 4 inventariado el 24 de noviembre de 1998 (BOPV 16 diciembre 1998)

b) Bienes protegidos localmente a nivel Municipal.

2. Muralla

3. Casa Plaza Mayor Manuel Álvarez n° 9

4. Casa Los Jardines n° 7

5. Casa Los Jardines nº 13
 6. Casa Señorial Blasonada
 7. Casa Blasonada, San Prudencio nº 26
 8. Casa El Rollo nº 1
 9. Casa (Arco de acceso), Plaza de la Concepción nº 4
 10. Casa Plaza de la Concepción nº 2
 12. Casa Nunilo nº 3
 13. Casa Plaza de la Concepción nº 1
 14. Casa San Jose nº 6
 16. Cooperativa de Moreda, Los Jardines nº 29
 18. Molino de la finca Montoya, Santa Eufemia nº 5
 19. Puente de Moreda
 21. Casa de El Rollo nº 8
 22. Casa San Jose nº 2
 23. Fuente
 24. Trujal, Cerrada nº 12
 25. Casa San Prudencio nº 4
 26. Casa El Rollo nº 6
 27. Casa El Rollo nº 2
 28. Casa San Roque nº 1
 29. Casa Real nº 7
 30. Casa Herrerías nº 13
 31. Casa Plaza Mayor Manuel Álvarez nº 3
 32. Casa San José nº 4
 33. Casa San Jose nº 11
 34. Casa Los Jardines nº 17
 35. Cementerio Municipal de Moreda de Álava
- c) Bienes propuestos para inventariables o calificables.
15. Casa San Jose nº 8