

**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 18/2015, de 3 de febrero, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 531/2014, de 9 de noviembre, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 2ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lanciego

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 531/2014, de 9 de diciembre, quedó definitivamente aprobado el expediente de 2ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lanciego, relativo a cambios concretos de distintos aspectos normativos, uno de ellos a nivel municipal y el resto en los núcleos de Viñaspre y Lanciego.

Segundo. La misma Orden Foral 531/2014, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 15 de enero de 2015, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

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 531/2014, de 9 de diciembre, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de 2ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lanciego, relativo a cambios concretos de distintos aspectos normativos, uno de ellos a nivel municipal y el resto en los núcleos de Viñaspre y Lanciego.

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 3 de febrero de 2015

La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo
MARTA RUIZ CERRILLO

NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS:**ARTÍCULO 1.5.2.4. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS A.3 DE ENSANCHES O MIXTAS DE EXPANSIÓN DE LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX.****1. Ámbito de aplicación.**

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P.5. "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen. Las subzonas a.3 corresponden en este Municipio a las expansiones habidas a partir de 1970; corresponden a ámbitos prácticamente colmatados por tipos edificatorios diversos.

b. También serán de aplicación en aquellas áreas ordenadas por un plan especial, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Edificabilidad urbanística máxima.

En esta subzona la edificabilidad se regula mediante el juego conjunto de la definición gráfica, de la edificación plasmada en el plano "P.5. Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

3. Tipología edificatoria.

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

4. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

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

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de linderos frontal" de 12,50 m.

b. Las dimensiones del resto de los linderos serán libres.

7. Número de edificios en una parcela.

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

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

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

8. Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

9. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación es 3(b)/-. Ello indica 3 plantas, incluida la baja, más planta bajo-cubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

b. En el caso de la parcela catastral 1751 del polígono 8 (subparcela A) se establece un perfil "fijo u obligado" de 1(b)/-, es decir, planta baja más plantas bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

10. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima del edificio se fija en 10 metros, medidos hasta el alero.

b. La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

11. Fondo edificable y ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento del fondo y la ocupación de la edificación seguirá estos criterios, descritos según el orden de prioridad:

1º. Quedan consolidados los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan.

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

3º. En caso de la nueva edificación:

— Regirán para cada planta las líneas de fachada o edificación indicadas en el plano P-5 de "Condiciones de la edificación".

— En su defecto el fondo se fija:

- En las plantas altas, a 15 m.
- En las plantas bajo rasante y bajas se podrá ocupar toda la parcela.

12. Separaciones de los edificios a los linderos.

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

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

13. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Plantas bajas:

a.1 Máxima: 3,50 m.

a.2 Mínima: 2,50 m.

b. Plantas altas:

b.1 Máxima: 3,50 m.

b.2 Mínima: 2,50 m.

c. Plantas semisótanos y sótanos:

a.1 Máxima: 3,00 m.

a.2 Mínima: 2,25 m.

14. Salientes y entrantes en fachada.

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

a.1 En las calles de anchura inferior a 8 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2 En el resto, los balcones y miradores podrá sobresalir un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un metro. Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir un máximo de 40 cm.

En ambos casos, no podrán ubicarse en la planta primera.

b. En la fachada posterior solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m. En este caso regirán las mismas reglas que en el párrafo a.2 anterior.

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

15. Aleros.

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

16. Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 y el 35 por ciento.

17. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27 "Construcciones por encima de la altura"

b. Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

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

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

b.3 Sus fondos no será mayor de 3 metros.

b.4 Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la última planta alta.

18. Normas de estética.

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

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

c. Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados en la zona (piedra y raseo pintado en tonos claros) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de color rojo.

d. Se prohíbe el cierre de balcones y miradores, así como el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

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

19. Patios abiertos a fachadas.

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

20. Otras condiciones

En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general de las Normas Básicas de Edificación y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

21. Usos autorizados**a. Uso característico:**

a.1 El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante.

a.3 Se admite en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b. Resto de usos autorizados.

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

b.2 Equipamiento comunitario: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo y en edificio compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b4 a b8 siguientes.

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

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

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

b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio, oficinas y restaurantes en plantas bajas.

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

b.8. Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.

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

ARTÍCULO 1.5.2.10. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA SUBZONA B.12. DE INDUSTRIA AISLADA**1. Ámbito de aplicación.**

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

b. También serán de aplicación en aquellas áreas que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto.

Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a la implantación de una sola empresa que deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamientos, maniobra, carga y descarga.

3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. Tipo edificatorio característico.

El tipo edificatorio característico será el de edificación aislada.

5. Edificabilidad urbanística.

a. La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada área de intervención urbanística.

b. En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.

c. En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m²/m²s; la bajo rasante es libre.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.500 m².

7. Dimensión mínima de frente de parcela.

El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. Separaciones de la edificación a los linderos.

a. Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en la documentación gráfica y, en su defecto, ésta será de 3 m. como mínimo.

b. A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela.

Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11. Perfil y Altura máxima de la edificación.

a. El perfil de la edificación es 2/-; Ello indica 2 plantas, incluida la baja, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

b. La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 9 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

c. Para las naves industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellos la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación.

a. En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m.

b. Esta altura deberá ser de 3 m., como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m².

c. En las naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

a. Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de

propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b. Ámbito de aplicación.

b.1 Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B.1 industrial.

b.2 Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3 En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c. Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m².

d. Frente mínimo de parcela.

d.1 El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2 En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e. Separaciones de la edificación o linderos.

e.1 Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2 En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f. Ocupación del suelo por la edificación:

f.1 El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes en parcelas actualmente edificadas.

f.2 En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g. Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1 El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2 Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

i Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

ii Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

iii Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

iv Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón; 7 ml.

v Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

vi Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3 Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4 Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior

g.5 El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. Usos autorizados.

a. Uso característico.

a.1 Industria, salvo las industrias extractivas. Se admite en parcela exclusiva.

a.2 En el caso especial previsto en el punto 13, solo se admiten talleres y artesanía y oficios artísticos y almacenes salvo los de productos agroalimentarios.

b. Usos compatibles.

b.1 Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.2 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.3 Equipamiento comunitario.

i Salas de fiestas y discotecas; en parcela exclusiva.

ii Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos: en parcela exclusiva.

iii Servicios públicos: en parcela exclusiva.

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

ARTÍCULO 2.1.1.4- NORMA PARTICULAR DEL ÁREA LA.04, BAJA DENSIDAD OESTE:

1. Criterios y objetivos de ordenación.

El área LA.04 ordena pormenorizadamente los terrenos contiguos al Centro Histórico de Lanciego-Lantziago (LA.01) por su lado oeste. Se trata de un ámbito discontinuo de tipología edificatoria diversa, apareciendo mezcladas las viviendas y bodegas, que como resultado una trama difícil de definir.

La ordenación propuesta pretende reconducir la situación, aunque de forma flexible, para lo cual se propone como tipo edificatorio principal la vivienda unifamiliar aislada.

2. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación global.

b.1 Composición. Este ámbito contiene las zonas A6.01 y A6.03.

b.2 Usos y parámetros de la zona.

i Usos globales:

1) Característico: vivienda bifamiliar.

2) Compatibles:

a) Vivienda unifamiliar aislada

b) El resto de los previstos para esta zona en el artículo 1.3.24. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de normalización del planeamiento urbanístico y existentes en este Plan".

c) Pequeños almacenes, talleres y bodegas.

ii Edificabilidad urbanística máxima: las resultantes del artículo citado.

iii Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación conjunta de los parámetros del artículo 1.5.2.9. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar" o del 1.5.2.8.

c. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

3. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la atribuida por la ordenación urbanística anterior, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P4. Calificación pormenorizada".

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas de vivienda a.61, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61 de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada".

En el supuesto de que en esas subzonas se opte por el tipo edificatorio de vivienda bifamiliar regirán las condiciones contenidas en el artículo 1.5.2.9. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62 de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar".

En el caso de optar por construir almacenes, talleres o bodegas regirán las condiciones señaladas en el artículo 1.5.2.10 "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.12. De industria aislada".

En cualquier caso, los terrenos que deban pasar al dominio público por exigencia de los artículos 25 ó 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo servirán para el cómputo de la edificabilidad, la superficie mínima de parcela y el número de viviendas.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 Cargas de cesión de terrenos dotacionales públicos y de urbanización.

i En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

ii Sin embargo, los promotores de los terrenos que de acuerdo con lo señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación"

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.