

**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 204/2015, de 6 de mayo, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 335/2013, de 9 de julio, por la que se aprobó con condiciones el expediente de 6ª modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Elburgo

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 335/2013, de 9 de julio, quedó definitivamente aprobado el expediente de la 6ª modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Elburgo, referente al aumento de edificabilidad en las parcelas residenciales del SAUR-1 de Añua.

Segundo. La misma Orden Foral 335/2013, 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 17 de abril 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 335/2013, de 9 de julio, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de la 6ª modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Elburgo, referente al aumento de edificabilidad en las parcelas residenciales del SAUR-1 de Añua.

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 6 de mayo de 2015

La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo
MARTA RUIZ CERRILLO

NUEVA ORDENANZA REGULADORA DEL SUELO URBANO TIPO SUR-3**1. ORDENANZAS REGULADORAS****1-1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES****1-1.1. Ordenanza 1ª. Objeto, ámbito, vigencia y efectos.**

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la Regulación particular del Régimen Urbanístico del Suelo Urbano procedente del desarrollo urbanístico del Sector de Suelo Apto para Urbanizar denominado el SAUR 1-AÑUA, definido en las normas subsidiarias del planeamiento de Elburgo y situado en la localidad de Añua.

El ámbito de aplicación será el ordenado por el plan parcial de Ordenación aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Álava mediante Orden Foral número 6/2004, de 14 de enero, número de expediente AHÍ-259/03-P06.

1-1.2. Ordenanza 2ª. Documentación, Resolución de contradicciones.

Además de las presentes ordenanzas reguladoras resulta de aplicación la documentación del plan parcial relativa a los planos de ordenación, alcanzando todos y cada uno de ellos el grado de obligatoriedad correspondiente.

En caso de conflicto de interpretación técnica, prevalecerá el criterio de la Corporación Municipal, quien resolverá atendiendo al superior interés general sobre el particular.

1-1.3. Ordenanza 3ª. Definiciones.

Las presentes definiciones quedan subordinadas a las definidas por las normas subsidiarias, las cuales prevalecerán en caso de contradicciones.

Suelo bruto. Se entiende por suelo bruto aquel que, encontrándose comprendido en el ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas, se encuentra en su estado originario previo a su desarrollo urbanístico.

Suelo Neto. Se entiende por suelo neto aquel que, dentro del ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas, resulta susceptible de apropiación, una vez realizadas las cesiones obligatorias de sistema de espacios libres, dotaciones y viales.

Parcela-solar. Se entiende por parcela-solar el suelo perfectamente determinado por alineaciones y rasantes y que dispone de todos los servicios urbanísticos en el plan, apto por tanto para ser inmediatamente edificado.

Edificabilidad. Es el coeficiente señalado en la norma para cada uso y suelo en particular, el cual se aplica al suelo neto para obtener la máxima superficie edificable. Se expresa en m² suelo edificable/ m² suelo de parcela neta.

Ocupación. Es el coeficiente señalado en las ordenanzas particulares del plan, el cual se aplica al suelo neto para obtener la máxima superficie de la parcela-solar que puede ocuparse con la edificación. Se expresa en m² de edificación/ m² de parcela neta.

Altura máxima. Es la longitud vertical máxima que puede alcanzar la edificación, medida desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable. Se expresa en metros (m).

Plantas. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las normas subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la rasante de la acera o el terreno.

La altura libre no será inferior a 240 cm., ni la altura de piso inferior a 265 cm. y en los cuelgues estructurales 210 cm.

Semisótano: es aquella en la que más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada, tiene el plano de suelo inferior a la cota de rasante natural del terreno, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro respecto de la rasante de acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

La altura libre exigida será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 240 cm. para la altura libre y 265 cm. para la altura de piso.

Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

Bajo cubierta: planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Suelo de uso y dominio público. Es el suelo así declarado en el ámbito del plan parcial que es objeto de cesión libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Elburgo.

Suelo de uso y dominio privado. Es el que permanece como tal después de la operación urbanística que regulan estas ordenanzas, contada desde el frente a vía pública de la parcela-solar, tras la cual debe situarse la edificación.

Alineación obligatoria. Se considera alineación obligatoria, aquella que determina en planta la forma de la edificación.

1-2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

1-2.1. Ordenanza 4ª. Calificación del suelo

El Suelo Urbano SUR-3 en el que se aplican las presentes ordenanzas tiene como uso global el residencial.

Los usos pormenorizados autorizados son los previstos en el plan parcial, según carácter público o privado, y son los siguientes:

– Uso y dominio privado:

Residencial: Parcela-solar.

– Uso y dominio público:

Sistema de espacios libres:

Zonas verdes

Área de juego y recreo de niños

El régimen jurídico al que están sometidos cada una de las calificaciones del suelo deriva de su propio carácter de dominio privado o público, en este caso con obligación de su cesión de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Elburgo.

1-2.2. Ordenanza 5ª. Parcela-solar

La parcela-solar tiene forma y dimensión determinada gráficamente en el plano de ordenación general del plan parcial y en el proyecto de compensación aprobado en desarrollo del mismo.

La superficie de parcela mínima no será inferior a 700 m², y que en ella pueda inscribirse una circunferencia de 20 metros de diámetro.

1-2.3. Ordenanza 6ª. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar aislada.

1-2.4. Ordenanza 7ª. Edificabilidad

Edificabilidad residencial: La edificabilidad máxima será 0,40 m²/m² computados sobre la superficie neta de cada parcela.

Los garajes computan su superficie en la edificabilidad, salvo en el caso de que estén situados en planta sótano.

Igualmente, las casetas de jardín y edificaciones auxiliares computan su superficie en la edificabilidad independientemente de su forma, tamaño y situación.

1-2.5. Ordenanza 8ª. Separación a linderos viviendas unifamiliares

La edificación tendrá una separación mínima 3 metros medidos desde la línea de fachada para linderos frontales, laterales y testeros.

En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos o cualquier tipo de construcción o instalación.

1-2.6. Ordenanza 9ª. Altura y número de plantas de la edificación.

La altura máxima será de PB+1.

La altura máxima de cornisa será de 7 mts. en todas sus fachadas medida en sus centros con referencia a las rasantes definitivas interiores de la parcela.

La planta bajocubierta, si fuera habitable, computa su superficie en la edificabilidad, a partir de una altura libre de 1,50 mts.

En los casos de plantas semisótano se estará a lo dispuesto en las condiciones generales.

El modo de medir la altura a cornisa y de semisótano lo será conforme a las condiciones generales y en todas las fachadas de la edificación.

1-2.7. Ordenanza 10ª. Edificabilidad del suelo de dominio y uso público**– ZONAS VERDES**

Superficie 938,79 m²

Usos permitidos recreativo-esparcimiento

Construcciones permitidas kioscos de música, pérgolas, etc.

Altura máxima 3 m.

– ÁREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

Superficie 382,26 m²

Usos permitidos uso lúdico-infantil

Instalaciones permitidas juego al aire libre (columpios)

1-3. CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

1-3.1. Ordenanza 11ª. Condiciones particulares

Las condiciones particulares para la edificación se remiten a las generales de las normas subsidiarias tanto en lo que se refiere a las alturas interiores, superficies de cada local, escalera, bajo cubierta, etc.

Además en los parámetros no expresamente regulados en la presente ordenanza será de aplicación subsidiaria lo establecido en cada caso en la ordenanza del Suelo Urbano SUR-2.

1-3.2. Ordenanza 12ª. Condiciones estéticas

El tratamiento será libre, en cuanto a composición general y materiales.

1-3.3. Ordenanza 13ª. Vivienda unifamiliar

Se respetará siempre el parámetro de superficie mínima de parcela y la edificabilidad máxima.

1-3.4. Ordenanza 14ª. Cerramientos

El cerramiento de parcela será libre, pudiendo alcanzar la parte opaca de muro una altura de 0,50 m en los frentes de parcela al vial de acceso, el resto hasta 2,00 m, será de elementos vegetales, malla, valla metálica o combinado de estos.

1-3.5. Ordenanza 15ª. Ejecución

Por tratarse de un Suelo Urbano No Consolidado se encuentra sujeto a la obtención de los estándares urbanísticos para reservas de suelo para sistemas generales y Locales originadas por el incremento de la edificabilidad, en aplicación de lo establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2006 y en los artículos 5 y 6 del Decreto 123/2012.

Dada la dificultad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas generales y locales en Suelo Urbano No Consolidado, se procederá a su sustitución por valor económico según el mecanismo establecido en los artículos 5.3 y 7.3 del Decreto 123/2012.

Los criterios y el mecanismo para el cálculo de las compensaciones económicas debidas a los nuevos estándares urbanísticos para reservas de suelo para sistemas generales y locales originadas por el incremento de la edificabilidad se establecerán mediante Acuerdo municipal específico.

1-3.6. Ordenanza 16ª. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Por tratarse de un Suelo Urbano No Consolidado originado por el incremento de edificabilidad, y de acuerdo a lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV y en 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, corresponde aplicar la cesión del 15 por ciento de la edificabilidad ponderada originada por el incremento de la edificabilidad,

Por tratarse de un área consolidada, urbanizada y edificada en la que no es posible llevar a cabo cesiones de suelo edificable, la cesión será llevada a cabo mediante compensación económica, en la forma prevista en el Acuerdo municipal vigente a tales efectos.

Se exceptúa de dichas obligaciones de cesión la parcela afectada por la ficha de ordenación número 14, dado que no sufre incremento de edificabilidad con respecto a la situación urbanística anterior.

1-3.7. Ordenanza 17ª. Ámbitos de ordenación específicos dentro del Suelo Urbano residencial SUR-3

AÑUA

NÚMERO FICHA	14
TIPO DE PARCELA	Vacante
SUPERFICIE DE LA UNIDAD	1.020,01 m ² . (Aprox.)
USO DOMINANTE	Residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela neta)	0,40 m ² /m ² .
INTERVENCIONES PERMITIDAS:	
NUEVA PLANTA	1 Vivienda unifamiliar aislada.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	S. U. R. 3
LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA.	6,8 m. de eje de calle.
LÍNEA DE EDIFICACIÓN.	3 m. de cierre de parcela.
ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE.	7,00 m. (B+1)
RESTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	Ver fichas de unidades NORMATIVA URBANÍSTICA
CESIONES OBLIGATORIAS:	
SISTEMAS GENERALES.	
SISTEMAS LOCALES.	
OTROS.	
CARGAS DE URBANIZACIÓN:	
LAS NECESARIAS HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.	
OBSERVACIONES:	
– PARCELA INDIVISIBLE	
– POR TRATARSE DE UN SUELO URBANO CONSOLIDADO SIN INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD ESTA EXENTA DE LA CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO REGULADA EN LA LEY 11/2008, DE 28 DE NOVIEMBRE.	
– IGUALMENTE SE ENCUENTRA EXENTA DE LA OBLIGACIÓN DE ESTABLECER MEDIDAS COMPENSATORIAS PARA LA ADQUISICIÓN DE LAS DOTACIONES ESTABLECIDAS POR EL DECRETO 123/2012, DE 3 DE JULIO, DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.	