

**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 282/2015, de 25 de junio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 47/2015, de 20 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente de manera parcial con condiciones el expediente de 4ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala

I. ANTECEDENTES

Primero. Mediante Orden Foral 47/2015, de 20 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo se aprobó definitivamente el expediente de cuarta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala.

Segundo. La misma Orden Foral 47/2015, 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 28 de mayo de 2015 y 17 de junio de 2015, el Ayuntamiento de Ayala ha remitido a la Diputación el texto refundido del expediente, con el fin de que sea declarada la ejecutoriedad del mismo y se proceda a su diligenciación y publicación.

II. FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada, se comprueba que 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 47/2015, de 20 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de cuarta modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Ayala.

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

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 junio de 2015

La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo
MARTA RUIZ CERRILLO

NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 15, 45, 49, 95, 97, ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS EN LAS EDIFICACIONES (que sustituye a los Artículos 128 a 139), 145, 149, 157, 163, CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO-SISTEMAS GENERALES, 207, 208, 208bis (nuevo), 209 y 219 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AYALA

Artículo 15. Definición y contenido

1. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/1.000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, tarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

2. Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable:

. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE. IFA (“Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento”).

. Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 l/h.d.

En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg. y Ha.

El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.

. Deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

. Se cumplirá asimismo lo dispuesto en el Documento básico DB-SI de protección contra incendios en los edificios.

. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

. En los hidrantes se colocarán llaves de corte y se creará una distribución en anillo.

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de Distribución:

. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios.

. Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

La potencia por habitante mínimo será de 0,6 KW.

. Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MI BT/010.

. La distribución deberá ser subterránea.

. La red en baja tensión será de 220/127 voltios, pudiendo admitirse también en 380/220 voltios.

. Los centros de transformación se ubicarán en parcelas edificables, no en las vías públicas.

Alumbrado público:

. Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa sectorial vigente.

. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux en servicio. En vías secundarias de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente.

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

. Preferentemente se utilizará el sistema unitario: evacuación de pluviales y residuales por un único conducto.

. Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE15D/74 ("Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos"); así como las condiciones de vertido establecidas en el Título XII.

. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido, al Organismo competente en la materia (Dirección de Aguas de Bizkaia).

. Para el diseño se tendrá en cuenta la NTEISA73 ("Instalaciones de Salubridad: alcantarillado").

. Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

. Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg. en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

. Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

. Se establecerán pozos de registro entre 30 a 50 mts.

. En las cabeceras de las redes se establecerán cámaras de descarga para limpieza.

d) Pavimentaciones.

. En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamientos deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las ordenanzas.

. Dependiendo de las condiciones geoelectricas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc., se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en calzadas. Respecto a los acerados se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, etc.

e) Urbanización de zonas verdes.

. Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

. Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

. En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación.

. En este municipio se plantarán las especies que en su caso fueran aconsejadas por el Servicio de Medio Ambiente y Paisaje de la Diputación Foral de Alava.

Quedan prohibidas las especies alóctonas invasoras, especies portadoras de enfermedades como la grafiosis o fuego bacteriano, etc.

Los horizontes correspondientes a la tierra vegetal que pudieran ser sellados por las labores de urbanización que puedan llevarse a cabo en el entorno de los núcleos habitados y zonas industriales, serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades. Si no fuera posible su extendido o redistribución inmediata, se procederá a acopiarlos en masas de sección trapezoidal de tres metros de altura como máximo.

f) Resto de servicios

Concretarán las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones establecidas en todo lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes Compañías Suministradoras.

Junto con el certificado fin de obra, los constructores deberán entregar certificado de revisión de redes con cámara, realizado por laboratorio homologado.

Artículo 45. Licencias de actividades e instalaciones

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 22, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.

En el caso de instalación de invernaderos prefabricados, se requerirá proyecto cuando superen los 10 m. de diámetro o cuando sean varios de diámetro inferior. En el caso de los que tengan un diámetro inferior a 10 m. se requerirá simplemente el certificado de instalación.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de R. A. M. I. N. P., la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

Artículo 49. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 59 de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. En toda clase de suelo, urbano o urbanizable, las presentes Normas Subsidiarias de Ayala, establecen para los propietarios de los terrenos el deber de conservar las obras de urbanización de las zonas verdes comprendidas en su ámbito de desarrollo, exceptuando el mobiliario urbano, durante un plazo de 99 años, siendo obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora, que será registrada según las disposiciones del Reglamento de Gestión Urbanística vigente.

Por otra parte, las fosas sépticas y depuradoras serán siempre competencia y responsabilidad de los particulares o de las Juntas, pero nunca del Ayuntamiento.

Esta obligación tendrá carácter retroactivo. El Ayuntamiento en su caso podrá exigir el nuevo régimen de conservación para las Comunidades de Propietarios creadas durante la vigencia de las NN. SS. en revisiones aprobadas definitivamente por la Diputación Foral de Alava el 11 de mayo de 1.992, tanto en las Unidades de Ejecución pertenecientes al suelo urbano, como los Planes Parciales desarrollados en el suelo apto para urbanizar.

3. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento por disposición del anterior apartado está atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

Artículo 88. Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/1985 del Gobierno Vasco.

Su ubicación se limitará únicamente a las plantas de sótano, semisótano y baja.

Artículo 95. Definición y clases

1. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

2. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

a) Alineación a vial.

b) Edificación aislada.

c) Volumetría específica.

3. El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.

Las viviendas NO podrán edificarse a una distancia superior a 20 m. respecto al frente de parcela (a vial público). Con la salvedad de que desde el Servicio de Carreteras de DFA o URA se impongan distancias superiores, o existan condiciones orográficas insalvables.

4. El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5. El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aún cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

6. En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca; cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible: cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

Artículo 97. Superficie edificada total

1. Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2. La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial. A efectos de aprovechamiento urbanístico no computan las plantas de sótano ni las áreas de semisótano situadas bajo rasante. Cualquier planta que sobresalga del terreno en cualquiera de sus puntos, una altura superior a 1,5 metros medida a la cara superior del forjado, tendrá la consideración de planta elevada (PB) y computará a todos los efectos en el aprovechamiento.

3. Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aún cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquélla).

c) Los balcones abiertos y terrazas voladas sobre la alineación de fachada computarán al 50 por ciento de su superficie así como los porches privados abiertos.

4. Las piscinas particulares y los campos deportivos como paddle, tenis,... no computarán como superficie edificada pero sí en el cómputo de ocupación de la parcela.

ORDENANZA DE CONDICIONES ESTÉTICAS EN LAS EDIFICACIONES (Artículos 128 a 139)

La presente ordenanza será de obligado cumplimiento en todas las actuaciones de nueva planta, así como en lo correspondiente a todas las obras mayores, reformas y rehabilitaciones. Su aplicación se realiza conforme a lo establecido en el art. 127 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Ayala.

1. Normas de carácter general.

La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

El cumplimiento de los requisitos que se exponen en los diferentes apartados del presente artículo es condición para el otorgamiento de licencias, pudiendo acordar el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución, la aplicación de los criterios aquí contenidos a cualquier edificación existente que se halle en contradicción con ellos.

Se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, así como los estilos de arquitectura popular ajenos a los propios del Valle de Ayala.

Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular del Municipio.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición y en su caso adecuar, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. De todas formas, en los ámbitos de gestión que resulten varias edificaciones no se podrá tener un diseño de fachada idéntico en dos edificios contiguos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Salvo los usos industriales o actividades ligadas al sector primario, los depósitos de cualquier tipo de nueva implantación, serán enterrados o bajo la rasante de la edificación.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Las medianeras que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otras circunstancias no previstas, así como los elementos que sobresalgan de la altura máxima permitida, deberán ser tratados con la misma calidad, en materiales y acabados, que la exigida para las fachadas. Para los elementos que sobresalgan de la altura permitida se estudiará el modo de que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del edificio. Tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones, especialmente los que por su especial situación o altura afecten notoriamente a la composición panorámica de la localidad.

EDIFICACIONES AUXILIARES AL USO RESIDENCIAL

Podrán levantarse edificaciones auxiliares de forma aislada o unida al resto de la edificación (principal o secundaria), tales como leñeros, casetas de aperos de labranza o cobertizos cerrados para la protección de vehículos, siempre que no superen en el alero y cumbrera la altura de 2,50 m y 3,60 m respectivamente. Para estas edificaciones, la distancia a linderos queda reducida a 2,50 m. Podrán adosarse cuando se construyan al mismo tiempo en parcelas colindantes o con el consentimiento del colindante.

La superficie será computada a efectos de edificabilidad máxima, cuando la altura interior útil supere 1,50 m.

Las edificaciones auxiliares, aisladas o no respecto de la edificación principal y secundarias, no podrán en su conjunto superar la superficie de 50 m² construidos.

Los materiales de construcción serán preferentemente madera, admitiéndose según el ámbito de aplicación, las tipologías 2.1. y 2.2., contempladas en la presente ordenanza.

La pendiente de la cubierta está comprendida entre el 40 por ciento y el 30 por ciento.

En el caso de casetas prefabricadas no se exigirá proyecto cuando los mismos se comercialicen como un producto acabado y montado debiéndose aportar únicamente el marcado CE y la documentación técnica del producto.

2. Normativa de carácter particular

En orden a su identificación con la arquitectura popular ayalesa, distinguiremos tres tipologías constructivas:

2.1. Ámbitos de aplicación: La totalidad del Suelo no urbanizable incluidos los núcleos rurales en esa clase de suelo.

* Materiales admisibles: (Obligatorios en todos los Bienes Inmuebles de Interés Cultural independientemente de la clase de suelo)

— Muros de mampostería tradicional ayalesa (mortero de cal y arena), carpintería exterior de madera, vuelos en madera, recercados de piedra en huecos de ventana, teja cerámica roja.

— Enfoscado de mortero de cal y arena. Enfoscados con pintura, color blanco-crema.

— En parte de las fachadas, se autoriza la utilización del ladrillo tradicional caravista, (ladrillo de tejar y similares), siempre que no supere el 50 por ciento de la superficie de fachada.

— Carpinterías en tonos oscuros. Persianas enrollables, exclusivamente en edificios de nueva planta.

* Materiales Prohibidos:

– Los acabados brillantes, aluminios anodizados. Cualquier solución no conforme con la práctica de la buena construcción. No se autorizan las persianas enrollables en rehabilitaciones de edificios existentes.

– Cualquier recubrimiento que no sea la teja cerámica tradicional.

2.2. Ámbitos de aplicación.: La totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable

* Materiales admisibles:

– Los señalados en el apartado anterior.

– Carpintería de aluminio lacado en tonos oscuros o de PVC.

– En viviendas unifamiliares y plurifamiliares se autoriza la utilización del ladrillo tradicional caravista, (ladrillo de tejar y similares), siempre que no supere el 50 por ciento de la superficie de fachada.

– En bloques de vivienda colectiva, se autorizan el ladrillo caravista en la totalidad de las fachadas.

* Materiales Prohibidos: los acabados brillantes, aluminios anodizados. Cualquier solución no conforme con la práctica de la buena construcción.

2.3. Ámbito de aplicación: Edificaciones en Suelo Industrial. Pabellones de uso agrícola-ganadero en Suelo No Urbanizable. Edificaciones de Equipamiento en cualquier tipo de Suelo.

Las edificaciones de uso agrícola-ganadero en Suelo No Urbanizable, adoptarán colores rojizos en cubierta, y tonos cremas en fachadas.

Resto de condiciones: Libre, siempre que sean respetuosos con el entorno paisajístico.

* Materiales Prohibidos: los aluminios anodizados. Cualquier solución no conforme con la práctica de la buena construcción.

Se estudiarán barreras vegetales, perimetralmente a los edificios y áreas exteriores de posible almacenamiento.

DEPÓSITOS

Salvo los usos industriales o actividades ligadas al sector primario, los depósitos de cualquier tipo de nueva implantación, serán enterrados o bajo la rasante de la edificación. Se admite la solución de depósitos aéreos con protección visual de pantalla vegetal.

3. Cubiertas.

– La pendiente máxima de las cubiertas, será de un cuarenta por ciento y la mínima de un treinta por ciento.

– Los huecos de ascensor no sobresaldrán de la pendiente natural de cubierta.

– Se autoriza el tradicional quiebro del alero, hasta un 15 por ciento de su longitud total y máximo de 2,50 metros.

– El canto máximo de todos los vuelos, incluso el del alero será de quince (15) cm.

4. Fachadas.

a) Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

b) En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

c) Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

5. Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

6. Modificación de fachadas.

a) En edificios no catalogados y siempre bajo el cumplimiento de los criterios establecidos en el presente capítulo, 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.

Se eliminarán la totalidad de los añadidos degradantes o en su caso serán adaptados a las condiciones del Art. 128.

b) En edificios existentes no catalogados, de vivienda colectiva o plurifamiliar 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.

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

7. Salientes y entrantes en las fachadas.

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, respecto a la fachada no superior a 70 centímetros y canto 15 cm de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. 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 300 centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de ochenta (80) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. En este caso el vuelo admitido es de 60 cm.

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. Las terrazas salientes se admiten en edificaciones plurifamiliares en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

8. Salientes permitidos respecto a la alineación.

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

9. Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 1,50 metros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

10. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con ninguna clase de saliente, decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

11. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

12. Vallados y cierres.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, podrán voluntariamente cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura máxima de dos metros (2 m.), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. En los núcleos rurales de Suelo No Urbanizable y en los cerramientos de parcela en los que existan edificaciones con algún grado de protección, las parcelas podrán cerrarse hasta un máximo de doscientos centímetros (200 cm) de altura. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de hasta 100 centímetros de altura máxima, contruidos con mampostería tradicional, completados en su caso, mediante postes de madera, tabla o tablón horizontal, alambre, malla ganadera sin plastificar o pantallas vegetales, hasta una altura máxima de doscientos centímetros (200 cm). No se admiten los elementos de plástico o similares como complemento al cierre.

b) Se admiten los muros mixtos, siempre que estén aplacados de piedra cuyo grosor sea superior a 10 cm. Se autorizan las mallas plastificadas y postes metálicos de color verde, siempre que resulten enmascarados por un seto vegetal. No se admiten los elementos de plástico o similares como complemento al cierre, admitiéndose los elementos de brezo natural y similares.

c) Se exceptúan aquellos edificios aislados o explotaciones agrícolas-ganaderas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades específicas.

3. En el Suelo Urbano de Luiaondo y Respaldiza, las parcelas podrán cerrarse hasta un máximo de doscientos centímetros (200 cm) de altura. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de hasta 100 centímetros de altura máxima, contruidos con mampostería tradicional o cualquier material que garantice su estabilidad y conservación en buen estado, con acabado en aplacado de piedra natural en piezas regulares, raseo pintado o similar, completados en su caso, mediante postes de madera, tabla o tablón horizontal, alambre, malla ganadera sin plastificar o pantallas vegetales, hasta una altura máxima de doscientos centímetros (200 cm). No se admiten los elementos de plástico o similares como complemento al cierre.

b) Se autorizan las mallas plastificadas y postes metálicos de color verde, siempre que resulten enmascarados por un seto vegetal. No se admiten los elementos de plástico o similares como complemento al cierre, admitiéndose los elementos de brezo natural y similares.

c) Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades específicas.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

5. En Suelo no Urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con estaca de madera, alambre o malla ganadera sin plastificar hasta 2 metros de altura máxima, salvo en el supuesto señalado en el último párrafo del apartado 2.b) de este artículo.

En las parcelas de Suelo No Urbanizable en los que esté edificada una edificación de uso residencial legalizado conforme a las Normas Subsidiarias, se autorizan las mallas plastificadas y postes metálicos de color verde, sin muretes ni basas.

13. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería, al menos en un 50 por ciento de su superficie.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. Las especies de árbol relacionadas en el Art. 15, con una antigüedad superior a los 25 años, se consideran ejemplares protegidos, quedando expresamente prohibida su tala. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado afectado.

Art. 145. Parámetros Urbanísticos asignados a los usos y/o actividades constructivos.

1. Los usos y actividades constructivos señalados en el art. anterior excepto los correspondientes a los Núcleos Rurales, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

a) Almacenes agrícolas y/o edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

. Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m² aplicado sobre la parcela receptora.

. Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U. T. A., según los estándares fijados en el punto 2 b) del art. 146.

. Superficie mínima de la parcela receptora: libre.

. Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela receptora.

. Número máximo de plantas: 2 (P. B. + 1).

. Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m.

. Separación mínima a linderos: 5 m.

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/90 de Carreteras y Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava, N. F. 6/1995 de 13 de Febrero).

. Separaciones mínimas, específicas de las explotaciones ganaderas: (Aplicable a edificios de nueva planta, las existentes podrán ser desarrolladas a una distancia inferior).

— A cursos de agua y pozos no destinados al consumo: 50 m.

— A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

. En cuanto a las condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción, siguiendo los criterios enumerados en el Art. 128.

b) Viveros e Invernaderos.

. Ocupación máxima: 80 por ciento de la parcela receptora.

. Separación mínima a linderos: 2 m.

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

. En cuanto a las condiciones estéticas, no se permitirá el uso de plastificados opacos en la instalación de invernaderos, y los mismos no podrán utilizarse ni como almacén ni garaje.

c) Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, piscifactorías, industrias agrarias de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias, Industria Artesanal Agraria y actividades contempladas en el art. 144.5 a) b) d) y e) anterior.

- . Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².
 - . Superficie mínima vinculada: 2.000 m². en parcela única.
 - . Ocupación máxima: 50 por ciento de la parcela receptora.
 - . Número máximo de plantas: 1 (p.b).
 - . Altura máxima a cornisa y/o alero: 5m. (salvo que se justifique una mayor en función de la actividad a desarrollar).
 - . Separación mínima a linderos: 10 m.
 - . Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).
 - . Separación a cauces de agua: independientemente de las separaciones contempladas en el art. 143, se establece una separación mínima a pozos y manantiales de abastecimiento de trescientos (300) metros, y prohibiéndose en cualquier caso el establecimiento de la instalación en el perímetro de protección cuando este exista.
 - . Separación a espacios protegidos y parques de uso intensivo o recreativo: Se establece una separación mínima de doscientos (200) metros.
- d) Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria-ganadera – forestal.
- . Tipos edificatorios:
 - . Casas aisladas de una vivienda y edificaciones auxiliares, dentro del cumplimiento de las condiciones del Art. 128.
 - . Superficie mínima vinculada a la vivienda:
 - . La correspondiente a una (1) U.T. A., según los estándares fijados en el punto 2 b) del art. 146, una vez deducidas las viviendas inscritas como capital propio.
 - . Edificabilidad: 0,10 m²/m², medida sobre la parcela receptora.
 - . Edificabilidad máxima: 250,- m² construidos para el uso de vivienda.
 - . Superficie mínima de la parcela receptora: 2.000 m².
 - . Ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela receptora.
 - . Número máximo de plantas: 2 (P. B. + 1).
 - . Altura máxima a alero: 5,5 m. Altura máxima: 7,- m.
 - . Separación mínima a linderos: 10 m.
 - . Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).
- e) Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario, etc.:
 - . Edificabilidad: libre.
 - . Superficie mínima vinculada: libre.
 - . Ocupación: libre.
 - . Número de plantas: 1 (p.b).
 - . Altura máxima a cornisa y/o alero: 7m.

. Separación a carreteras: la establecida por la Diputación Foral de Alava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

. Separación mínima a linderos: 10 m.

— Resto de edificaciones: (Equipamientos Comunitarios, deportivos, socioculturales, sanitarios, servicios públicos, recreativos, usos terciarios de Hostelería, Alojamientos Turísticos y Albergues). Se cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las edificaciones de nueva planta, exclusivamente podrán implantarse en la zona de "Paisaje Rural de Transición". Solo en los casos justificados, previo informe del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco, podrá autorizarse en zona "Alto Valor Estratégico"

2. Podrán realizarse ampliaciones sobre los equipamientos comunitarios y alojamientos turístico-agrícolas existentes.

3. Los equipos o antenas de telecomunicación o similares, podrán instalarse en cualquier tipo de suelo, previa declaración de utilización pública e interés social.

4. En todos los casos, previa declaración de utilidad pública o interés social, para acometer una obra de nueva planta o ampliación, se exigirá tramitar la autorización ante la Diputación Foral de Álava, mediante el procedimiento previsto en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo, debiendo demostrarse que la actividad a desarrollar exige ineludiblemente la vinculación con el terreno receptor elegido.

5. Si el conjunto edificado supera los 1.000,- m², construidos deberá redactarse el planeamiento especial previsto en el Art. 147 de estas Normas.

. Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².

. Superficie mínima vinculada: 5.000 m², en parcela única.

. Ocupación máxima: 10 por ciento sobre parcela receptora.

. Número máximo de plantas: 2 (P. B.+ 1).

. Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.

. Separación entre edificios: 10 m.

. Separación mínima a linderos: 10 m.

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

— Áreas de Servicio de carreteras:

. Edificabilidad: 0,10 m²/m².

. Superficie mínima vinculada: 5.000 m², en parcela única.

. Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento sobre parcela receptora.

. Número máximo de plantas: 3 (P. B. + 2).

. Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.

. Separación a carreteras y caminos rurales: la establecida por la Diputación Foral del Territorio Histórico de Álava. (Norma Foral 20/1990 y Reglamento de caminos rurales).

. Separación mínima a linderos: 10 m.

2. Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:
 - . Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m², sobre parcela receptora.
 - . Ocupación máxima: 50 por ciento sobre parcela receptora.
- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social, excepto campings.
 - . Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².
 - . Ocupación máxima: 10 por ciento.
- Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Art. 149. Retranqueos obligatorios.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos laterales y testero, será de 5 m., salvo las edificaciones auxiliares y la excepción señalada en el art. anterior.

Este retranqueo establecido deberá aumentarse en los siguientes casos:

- a - Si la cubierta de la edificación principal no posee cuatro aguas y la cumbrera supera los 7 metros, el retranqueo correspondiente a la fachada de cumbrera aumentará en dos metros.
- b - En el caso de que la parcela o parcelas adyacentes se encuentren consolidadas, la separación entre edificaciones principales será como mínimo la semisuma de sus correspondientes alturas de alero.

Respecto al lindero frontal, guardará las siguientes distancias:

A. Protección de carreteras y caminos en travesías de población.

(Distancias referidas al eje del vial)

N. RURAL	CARRETERA	IMD (2001)	CIERRE DE PARCELA	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
Aguiñiga	A-4613	140	8,50	11,50
Añes	Camino rural		(Mínimo de 3,50 al eje)	3 m. (desde Dom. Púb)
Etxegoien	Camino rural		(Mínimo de 3,50 al eje)	3 m. (desde Dom. Púb)
Lejarzo	A-4622	40	8,50	11,50
Lujo	A-4619	169	8,50	11,50
Llanteno (Bº Petiz)	Camino rural		(Mínimo de 3,50 al eje)	3 m. (desde Dom. Púb)
Llanteno (Bº Inorza)	A-3634 272	272	8,50	11,50
Madaria	A-4615	220	8,50	11,50
Maroño	A-4612	220	8,50	11,50
Bº Jauregui	Camino rural		(Mínimo de 3,50 al eje)	3 m.(desde Dom. Púb)
Menoio	A-4618	184	8,50	11,50
Olabezar	A-4609	930	8,50	13
Quejana	A-3626	324	8,50	11,50
Salmantón	A-4614	52	8,50	11,50
Sojo	A-4624	304	8,50	11,50
Zuaza (Bº Cerrabe)	A-3641	985	8,50	13

(Ver anexo Secciones Viarias).

* En los caminos rurales el Ayuntamiento definirá el cierre de parcela sobre el lindero frontal, con un mínimo de 3,50 m. al eje. La línea de edificación se fija en este caso a 3 m. desde el Dominio Público existente.

B. Viales interiores del núcleo de uso y dominio público.

El cierre de parcela al frente de la vía pública, será definido por el Ayuntamiento, de acuerdo con los arts. 39 y 40 y las condiciones particulares de cada caso.

De acuerdo con el criterio mantenido en el art. 138.2, el frente de parcela a vía pública podrá cerrarse hasta 1 m. de altura con mampostería tradicional.

Si fuese necesario se realizará un retranqueo sobre el límite de propiedad, y en este caso, a efectos de cómputo de parcela, se tomará la superficie bruta de la parcela aportada. El frente de cesión al uso y dominio público será urbanizado de acuerdo con las condiciones que en su caso imponga el Ayuntamiento, y solamente en el caso de que alguna de las parcelas contiguas esté ya urbanizada. Si no fuera así, simplemente se deberá ceder el terreno ajardinado.

El cierre de parcela así definido, tendrá en cuenta, además de las alineaciones y los cierres existentes en las fincas próximas, las condiciones estéticas definidas en el art. 128, garantizándose en todo caso para el espacio público, una accesibilidad viaria y peatonal con anchura total mínima de 7,- m. No se exige retranqueo de la edificación respecto del cierre de parcela.

C. Protección de cursos y masas de agua.

Con carácter general, se respetarán también los siguientes retranqueos:

Nivel III:	20,- metros
Nivel II;	16,- metros
Nivel I:	12,- metros
Nivel 0:	12,- metros
Nivel 00:	5,- metros.

Cualquier actuación edificatoria en los núcleos rurales de Añes, Etxegoien y Llanteno (B° Inorza), precisará de un Estudio de Inundabilidad. La licencia de obra será informada por la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Art. 157. Obras de Rehabilitación.

Sólo se admitirán intervenciones de rehabilitación con ampliación, si la edificación no ha agotado el volumen y edificabilidad exigido por estas Normas a la parcela respectiva.

Se exceptúan de esta regla los edificios existentes con una o dos viviendas de superficie construida inferior a 150,- m²., que podrán con una ampliación, alcanzar la superficie de 150,- m² por vivienda, siempre que se cumplan los parámetros de altura máx. y separación a linderos. (Computarán en los 150 m² las edificaciones auxiliares).

Cualquier tipo de rehabilitación y ampliación recuperará o guardará las reglas compositivas del edificio original, pudiendo elevarse la cubierta hasta en un metro, pero debiendo mantenerse los valores estéticos y ambientales, regulados en el Art. 128. Se eliminarán los elementos constructivos añadidos degradantes.

Los monumentos declarados o propuestos y los bienes inmuebles de Protección Básica, podrán ser ampliados previo informe favorable del Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Álava.

Art. 163. Ámbito de aplicación.

Superando el número máximo de 30 viviendas, de acuerdo con la Ley 5/1998 de 6 de marzo, se incorpora al suelo urbano el ámbito de los siguientes núcleos rurales:

- . Beotegui
- . Izorria
- . Menagarai
- . Murga
- . Retes de Llanteno

. Zuaza.

Se utilizará en esta zona, el tipo de ordenación por alineación a vial en su configuración flexible.

a) Ejecución: proyecto de urbanización y edificación.

b) Cesiones obligatorias: las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y en su caso, el suelo del frente de parcela destinado al uso y dominio público, pero solamente en el caso de que alguna de las parcelas contiguas esté ya urbanizada. Si no fuera así, simplemente se deberá ceder el terreno ajardinado.

c) Cargas de urbanización: las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización del frente de parcela en su total, así como la conexión de las redes de infraestructura: alcantarillado, saneamiento, abastecimiento de agua, red subterránea de telefonía y electricidad.

Estos ámbitos se detallan en la documentación gráfica escala 1/1000..

CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO – SISTEMAS GENERALES

El Sistema General de Equipamiento Comunitario del municipio de Aiara contempla las siguientes dotaciones:

		CARÁCTER
Administrativo	1. Centro Administrativo "Cuadrilla de Aiara" Zaraobe (Olabezar).	Público
	2. Conjunto Ayuntamiento – Antiguas Escuelas. (Respalditza)	Público
	3. Ferial – Junta Administrativa de Respalditza. (Respalditza)	Público
Educación – Deportivo	4. Centro Escolar y Deportivo Ibagüen (Zuaza)	Público
	5. Colegio Amor Misericordioso (Menagarai)	Privado
	6. Centro Escolar y Deportivo (Luiaondo)	Público
Asistencial.	7. Residencia de ancianos Fundación Alday (Respalditza).	Privado
Religioso – Docente	8. Palacio San Juan de Dios. (Respalditza)	Privado
Educación	9. Autoescuela de Luiaondo.	Privado
Recreativo	10. Zona Recreativa del Embalse de Maroño.	Público.
Religioso-Residencial	11. Monasterio de Quejana.	Privado.
Terciario-Hospedaje.	12. Caserío "Los Arcos" Quejana.	Privado.
Cultural-Sanitario-Asistencial-Administrativo	13. Centro Luiaondo	Público

Art. 207. Condiciones Generales

1. Equipamiento Administrativo. "Cuadrilla de Ayala" Zaraobe (Olabezar) S. No Urbanizable.

Edificabilidad: 0,1 m²/m². S/parcela bruta.

Altura de alero: 7,- m. N° de plantas: 2. Planta Baja + 1.

Separación entre edificios: 20,- m.

Separación a linderos: 10,- m.

2. Equipamiento Administrativo: Respalditza

Conjunto Ayuntamiento – Antiguas Escuelas. Edificación Consolidada.

3. Equipamiento Administrativo – Ferial. (Junta Administrativa de Respalditza).

Situado frente al sistema general de espacios libres.

Se autoriza la reconstrucción de la edificación existente. (Estado actual de ruina).

Ocupación: Edificio existente, con una posible ampliación del 25%

Alturas:

7,- m. alero, en P. Baja + 1 (Cuerpo lateral Este).

3,5 m. alero, en Sótano + P. Baja. (Cuerpo lateral Oeste).

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta para ambos cuerpos.

4. Equipamiento Docente: Centro Escolar y Deportivo – Ikastola Ibagüen. (Suelo Urbanizable) Zuaza

Edificabilidad: 0,18 m²/m². S/parcela bruta.

Altura de alero: 7,- m. N° de plantas 2, P. Baja + 1.

Separación a linderos: 10,- m.

5 Equipamiento Docente y Religioso: Colegio del Amor Misericordioso. Menagarai

Parcela A = 4.250,- m². (parte edificada)

Parcela B = 2.470,- m². (libre junto a U. E.2.).

Edificabilidad:

0,4 m²/m²-. S/parcela neta, aplicable a la parcela A.

0,2 m²/m². S/ parcela neta, aplicable a la parcela B.

Altura alero: 3 < h < 8,5

Distancia entre edificaciones: 5,- m.

Será obligada la cesión urbanizada del acceso peatonal definido en la Ordenación.

Documentos a redactar:

. Proyecto de Urbanización de los frentes sobre la vía pública.

. Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

. Separación a linderos. Se guardará el criterio establecido para el Núcleo Rural.

6. Equipamiento docente y deportivo. Parcela de 2.800,- m². Luiaondo

Edificabilidad: 0,4 m²/m². S/parcela neta.

Separación a linderos: 5,- m.

Altura máximo alero: 9,- m.

Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

7. Equipamiento Asistencia: Residencia de ancianos. Respalditza

Fundación Alday.

Superficie parcela: 2.800,- m².

Edificabilidad: 0,4 m²/m². S/parcela neta.

Altura máx alero: 8,50 m.

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

El proyecto contemplará la urbanización completa del frente de parcela sobre vía pública.

Estudio de Detalle. Para cualquier actuación urbanizadora o edificatoria el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle.

8. Equipamiento Docente y Religioso de Palacio S. Juan de Dios. Conjunto de dos parcelas en el suelo urbano de Respalditza con una superficie total de 16.090,- m².

Edificabilidad: 0,1 m²/m², aplicable de forma independiente a cada una de las parcelas.

Altura máxima alero: 3 < h < 8,5

Distancia a linderos: 10,- m.

Distancia entre edificaciones: 10,- m.

Se redactará un Estudio de Detalle como paso previo a cualquier actuación edificatoria.

9. Equipamiento. Educación. (Autoescuela de Luiaondo)

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Dentro del apartado 2^a - 4.1, del Art. 81 de las presentes normas, se califica con el uso exclusivo de Autoescuela, el recinto de 15.745,- m²., situado junto a la estación.

Se admiten los usos relacionados con la autoescuela y los usos educativos relacionados con la prevención, seguridad e higiene, así como la construcción de un edificio de P. Baja, con 50,- m² de superficie máxima construida.

Separación a linderos: 10,- m.

10. Recreativo: Zona Recreativa Embalse de Maroño.

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

En torno del embalse mediante la redacción de un Plan Especial se propone la creación de un campig de al menos 250 plazas, en torno de un caserío, que podrá utilizarse como edificio de recepción, club social y como soporte para la actividad hostelera.

Al margen de los anteriores sistemas generales de equipamiento comunitario, cabe añadir con carácter local los siguientes:

– Respalditza. Equipamiento Deportivo.

Situado junto al cementerio, con una superficie de 2.320,- m², que podrán ampliarse mediante las cesiones de P. Parcial Respalditza I.

Ocupación: La señalada en la documentación gráfica.

Edificabilidad: 0,3 m²/m².

Altura máxima aleros: 10,- m.

Estudio de Detalle: Obligatorio.

– Respalditza. Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Zubito.

Superficie: 1.185,- m².

Condiciones para la edificación: Las señaladas por el P. Parcial

– Luiaondo: Servicios de Interés Público, Social y Docente del P. Parcial Malato.

– Luiaondo: Equipamiento Cultural – Recreativo. A. E. C. 4 de carácter privado. (Antigua ermita – cine).

Edificación consolidada, en P. Baja. Se recuperará la ermita, eliminándose los añadidos degradantes.

– Luiaondo: Equipamiento Iglesia,.

Sin uso específico y como reserva equipamental se emplaza al norte de la Iglesia Santa María Magdalena.

Superficie: 2.162,- m².

Superficie edificable: 0,2 m²/m². S/parcela bruta.

Altura máxima P. Baja + 1

Estudio de Detalle: Obligatorio, dentro del área de movimiento de la edificación

11. Religioso – Residencial (Monasterio de Quejana)

Clasificación: Suelo No urbanizable.

Suelo de Protección de Bienes de Interés Cultural. Se redactará un Plan Especial a fin de proteger el entorno y ordenar los accesos, instalaciones y servicios del monumento.

12. Terciario Hospedaje

Caserío “Los Arcos”

En las condiciones y procedimiento previsto en el Apartado e del Art. 145, podrá ampliarse la actividad hotelera y agroturismo, con la construcción de nuevos edificios aislados.

Las nuevas edificaciones se vincularán a la parcela existente de 6,- Ha y la actividad del conjunto será gestionada por una única empresa. No se admite ningún tipo de división horizontal.

Se redactará un Plan Especial, cumpliéndose las siguientes condiciones:

– La parcela vinculada al conjunto de las edificaciones será indivisible Art. 258 Texto Refundido 1992.

– Distancia mínima entre edificaciones: 15,- metros.

– Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m².

– Informe favorable del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

13. Cultural Sanitario Asistencial Administrativo

Superficie parcela: 2.905,74,- m².

Edificabilidad: 0,5 m²/m². S/parcela neta.

Altura máx. alero: 9 m.

Separación a linderos: El definido por la documentación gráfica.

Cualquier actuación edificatoria exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

Art. 208. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, se extiende a las Unidades de Ejecución definidas en los siguientes núcleos urbanos::

- . Luiaondo
- . Menagarai
- . Murga
- . Respalditza
- . Zuaza.

5.1. Condiciones Generales.

En los casos señalados o que el Ayuntamiento determine, será obligada la redacción de un Estudio de Detalle.

En todos los casos se redactará un proyecto de Urbanización, bajo los criterios definidos en el Art. 15 de las presentes Normas.

Además de las condiciones particulares de cada Unidad, señaladas en las fichas y documentación gráfica, todas las edificaciones cumplirán las condiciones tipológicas señaladas en el art. 128 (Planta cuadrada o rectangular y cubierta a dos, tres o cuatro aguas).

Las superficies edificables sobre rasante, ocupación, plantas, alturas y el número de viviendas y edificios que a continuación se relacionan se consideran máximos.

Si hubiera alguna contradicción entre éstas y las señaladas en la documentación gráfica, se tomará la menor de ellas.

En los casos donde no se indique expresamente, la superficie edificable total sobre rasante, será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad asignado al área, por la superficie de la parcela bruta, excluido el suelo de uso y dominio público.

Por motivos de racionalidad y seguridad viaria, en determinadas Unidades se exige un único acceso rodado a la parcela.

Cumplíéndose el deber de conservar la urbanización de acuerdo con el apartado 2 del art. 49, para todas las Unidades de Ejecución se establece el sistema de Compensación, con arreglo a las disposiciones del Título V del Reglamento de Gestión urbanística.

Dentro de la parcela neta, será obligatorio reservar 1 plaza de aparcamiento, por vivienda ó 250 m². de otros usos, que estarán situadas en la planta baja o sótano del edificio, o al aire libre. No computan las plazas de aparcamiento anejas a la red viaria de uso y dominio público.

A partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, se establece el plazo de 4 años para que los terrenos adquieran la condición de solar, concediéndose el plazo de otros dos años, para edificar.

Los propietarios de las parcelas, asumirán los deberes contemplados en el apartado 2, Art. 14 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Serán cargas de urbanización las necesarias en cada caso para completar la urbanización de la Unidad y su entorno, así como la conexión de las redes de infraestructura, alcantarillado, saneamiento, abastecimiento de agua, red subterránea de audiovisuales, electricidad y gas.

El diseño y elección de los elementos materiales utilizados en la urbanización se adecuarán al medio rural de los pueblos. Se aconsejan los pavimentos de piedra natural en forma irregular, el adoquín o el hormigón impreso, así como bordes o cercados de madera y piedra natural.

La ordenación y alineaciones definidas en la documentación gráfica presentan según las situaciones una configuración flexible o unívoca.

En casos justificados y manteniendo idéntica superficie de ocupación, a través de un Estudio de Detalle se podrán desplazar las alineaciones propuestas en la configuración unívoca dentro de las siguientes condiciones:

1. Los cuerpos edificatorios, paralelamente podrán aumentar o disminuir 2 metros su longitud o anchura, desplazándose hacia los límites fijados para el Uso y Dominio Público, en un máximo de 2 metros respecto de las alineaciones señaladas.
2. Respetarán la ortogonalidad de la trama de ordenación y en ningún caso rebasarán el área definida como "Jardín Privado".
3. Respetarán el límite de edificación establecido para la protección de carreteras y viales.

En las unidades de configuración flexible, la documentación gráfica define el "Área de movimiento de la edificación." Art. 113.

El retranqueo establecido gráficamente, deberá aumentarse cuando la parcela o parcelas adyacentes se encuentren consolidadas. En este caso la separación entre edificaciones principales será como mínimo la semisuma de sus correspondientes alturas de alero.

A través de un Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación bajo rasante, hasta alcanzar el lindero posterior y laterales de la parcela, siempre que se destine al uso exclusivo de aparcamiento de vehículos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.1. Luiaondo

Superficie del ámbito. 5.090,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 3.085,-m². construidos.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 2 edificios de 415,- m².

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas 28

Nº de viviendas Totales 28

Nº de edificios: 2. Tipología. Plurifamiliar. Planta rectangular. (14 viviendas por edificio)

Nº máximo de plantas - Semisótano (garajes) + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 9,65 m. Cubierta 4 aguas.

Configuración Unívoca: Definidas por la Ordenación.

Accesos rodados al interior de la Unidad. 1

Régimen de Usos.

Residencial Plurifamiliar.

En P. Baja se admite el Terciario – Equipamiento, siempre que afecte a la totalidad de la planta.

Observaciones:

La expedición de licencia estará vinculada al preceptivo informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

La separación entre los bloques puede reducirse hasta los 6,75 m, siempre que no resulten enfrentados, huecos de ventana de dormitorio o zonas de estar.

Urbanización total del ámbito y cesión de los espacios libres definidos en la documentación gráfica.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.2. Luiaondo

Superficie del ámbito. 4.726,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 2.380,-m². Construidos.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 680,- m².

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas: no se especifica un nº máx

Nº de edificios: 1 Tipología. Plurifamiliar. Planta rectangular.

Nº máximo de plantas - Sótano obligatorio. P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 9,50 m. Cubierta 4 aguas.

Configuración unívoca

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. 1

Régimen de Usos.

Observaciones:

La expedición de licencia estará vinculada al preceptivo informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

En relación con el riesgo potencial de inundación, los usos residenciales se deben situar por encima de la cota de inundación del período de retorno de 500 años, y no podrán ser autorizados los garajes y sótanos, salvo que se impermeabilicen con cierres estancos, dispongan de respiraderos sobre la cota de inundación y sus accesos se encuentren elevados mediante rampas o escalones.

Se estudiará una servidumbre mutua de acceso en sótano, con la U. E.5.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

Se establece la reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano por vivienda, y 2 plazas en exterior por vivienda.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.3. Luiaondo

Superficie del ámbito. 1.293,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 400,-m². Construidos.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 240,- m².

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas: no se especifica un nº máx

Nº de edificios: 1. Tipología. Bifamiliar

Nº máximo de plantas - P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 8,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Accesos rodados al interior de la Unidad. 1

Régimen de Usos.

Similar al Residencial Baja Densidad.

Observaciones:

La servidumbre de la circunvalación, exige la demolición total de la estructura existente. El nuevo edificio se ajustará en su totalidad a las alineaciones y alturas máximas establecidas.

En relación con el riesgo potencial de inundación, los usos residenciales se deben situar por encima de la cota de inundación del período de retorno de 500 años, y no podrán ser autorizados los garajes y sótanos, salvo que se impermeabilicen con cierres estancos, dispongan de respiraderos sobre la cota de inundación y sus accesos se encuentren elevados mediante rampas o escalones.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

Se establece la reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano por vivienda, y 2 plazas en exterior por vivienda.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.4. Luiaondo

Superficie del ámbito. 15.370,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 0,25 m²/m². Sobre parcela bruta de carácter privado.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 100 – 300 m². por edificio

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Nº de viviendas Existentes. 1

Nº de viviendas Nuevas 13

Nº de viviendas Totales 14

Nº de edificios: 7. Tipología. 7 bifamiliares. (El edificio unifamiliar existente podrá transformarse en bifamiliar)

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 7,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación..

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Libre

Régimen de Usos.

Similar al Residencial Baja Densidad.

Observaciones:

La vialidad mixta (peatonal – rodada) es vinculante.

Se admiten las segregaciones, dentro de las reglas y parámetros mínimos del Art. 179.

Las nuevas parcelas netas cumplirán una superficie mínima de 1.500,- m². El aprovechamiento edificatorio de cada una de ellas guardará la proporción del coeficiente de edificabilidad 0,25 m²/m². (Superficie bruta)

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

Se establece la reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano por vivienda, y 2 plazas en exterior por vivienda.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.5. Luiaondo

Superficie del ámbito. 9.987,- m². + 123

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 3.600,-m². Construidos. (1.300,- m². Por edificio. 12 Viv.. 500,- m². Const. por edificio bifamiliar.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante Total 1.380,- m².

Superficie del uso y dominio público. Según documentación gráfica

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas 28

Nº de viviendas Totales 28

Nº de edificios: 4. Tipología. Bifamiliar (Planta cuadrada o rectangular.) y Plurifamiliar.

Nº máximo de plantas - Sótano obligatorio + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 9,50 m. Cubierta a 4 aguas. (edificio 12 viviendas)

8,00 m. Cubierta a 4 aguas. (Edificio bifamiliar)

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación en bifamiliares.

Configuración unívoca: En plurifamiliares.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. 1 por edificio de 12 viviendas,

1 por edificio bifamiliar.

Régimen de Usos.

Se admite el uso Terciario – Equipamiento en P. Baja. (Edificio 12 viviendas)

El régimen de los dos edificios bifamiliares será similar al de Baja Densidad.

Observaciones:

La expedición para el edificio próximo al Nervión estará vinculada al preceptivo informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

El ayuntamiento exigirá una servidumbre mutua de acceso en sótano, entre las Unidades U. E.2 , U. E.5. y Unidades U. E.5 – U. E.7.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.6. Luiaondo

Superficie del ámbito. 3.052,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 2.380,- m². const. (Uso Residencial)

600,- m² const. (Uso Equipamental –Terciario)

Edificio 1. Superficie máxima de ocupación s/ rasante 680,- m².

Edificio 2. Superficie máxima de ocupación s/ rasante 200,- m².

Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica.

Superficie de uso privado. Según documentación gráfica.

Nº de viviendas Existentes. 1

Nº de viviendas Nuevas: no se especifica un nº máx

Nº de edificios: 2 Edificio 1 de 21 viviendas. Tipología. Plurifamiliar. Planta rectangular

Edificio 2. Equipamiento Terciario. Planta rectangular (cuerpo principal)

Nº máximo de plantas - Edificio 1: Sótano + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Edificio 2: Sótano + P. Baja + 2

Altura máxima alero sobre rasante: Cubierta a cuatro aguas.

Edificio 1: 9,50 m. Cubierta a cuatro aguas.

Edificio 2: 8,00 m.

Configuración Unívoca: .

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio. Separación escorrentía: 5,- m.

Accesos rodados al interior de la Unidad. 1 por edificio, admitiéndose un único acceso para el conjunto de la Unidad en una planta de sótano común.

Régimen de Usos.

Edificio 1: Se admite el Equipamiento Terciario en P. Baja.

Se exigirá una servidumbre mutua de acceso en sótano, con la U. E.5.

Edificio 2: Uso exclusivo, Equipamiento – Terciario de cualquier tipo, con carácter privado o público.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

Se establece la reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano por vivienda, y 2 plazas en exterior por vivienda.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.1. Menagarai

Superficie del ámbito. 13.643,- m².

Planeamiento Diferenciado

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante. Según E. Detalle aprobado el 21 de Mayo de 1998.

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas 12

Nº de viviendas Totales. 12

Nº de edificios: Tipología.

Nº máximo de plantas - Según E. Detalle aprobado.

Altura máxima alero sobre rasante – Según Estudio de Detalle aprobado

Altura máxima de cumbrera – Según Estudio de Detalle aprobado.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación. Según E. Detalle aprobado.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Según E. Detalle aprobado.

Régimen de Usos.

Similar al definido para el núcleo de Menagarai con excepción de los compatibles de Producción Industrial y almacenes y Comercio mayorista..

Observaciones:

El ámbito de la Unidad está en proceso de ejecución (Planeamiento Diferenciado).

El proyecto de urbanización y compensación fue aprobado el 18 de Mayo de 1999.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.2. Menagarai

Superficie del ámbito. 3.404,- m².

Planeamiento Diferenciado

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante. Según modificación puntual de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Orden Foral de 30 de Julio de 2002.

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas 4

Nº de viviendas Totales. 4

Nº de edificios: Tipología. Unifamiliar - Bifamiliar

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo Cubierta.

Altura máxima alero sobre rasante: 6,- m.

Altura máxima de cumbrera: Según pendiente máxima.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación. Según E. Detalle aprobado.

Unívoca: Definidas por la ordenación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad.

Régimen de Usos.

Similar a U. E.1. Menagarai.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.1. Murga

Superficie del ámbito. 4.671,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 0,25 m²/m². S/ parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 250,- m². por edificio.

Nº de viviendas Existentes. 1

Nº de viviendas Nuevas 2

Nº de viviendas Totales 3

Nº de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: $2,50 < h < 6,5$ m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Único

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio:

Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.2. Murga

Superficie del ámbito. 6.001,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 0,25 m²/m². S/ parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 250,- m². por edificio.

Nº de viviendas Existentes. 1

Nº de viviendas Nuevas 3

Nº de viviendas Totales 4

Nº de edificios: 3. Tipología: 2,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: $2,50 < h < 6,5$ m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodado al interior de la Unidad. Único desde el camino rural.

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio

Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.3. Murga

Superficie del ámbito. 5.111,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 0,25 m²/m². S/ parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 250,- m². por edificio.

Nº de viviendas Existentes. 2

Nº de viviendas Nuevas 1

Nº de viviendas Totales 3

Nº de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: $2,50 < h < 6,5$ m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Único

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio

Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.4. Murga

Superficie del ámbito. 3.684,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 0,25 m²/m². S/ parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 250,- m². por edificio.

Nº de viviendas Existentes. 1

Nº de viviendas Nuevas 2

Nº de viviendas Totales 3

Nº de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: $2,50 < h < 6,5$ m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Libre

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio

Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.5. Murga

Superficie del ámbito. 3.710,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 0,25 m²/m². S/ parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 250,- m². por edificio.

Nº de viviendas Existentes. 1

Nº de viviendas Nuevas 2

Nº de viviendas Totales 3

Nº de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: $2,50 < h < 6,5$ m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Libre

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio

Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.6. Murga

Superficie del ámbito. 4.563,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 0,25 m²/m². S/ parcela bruta.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 250,- m². por edificio.

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas 3

Nº de viviendas Totales 3

Nº de edificios: 2. Tipología: 1,- Ud. Unifamiliar y 1 Ud. Bifamiliar.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Altura alero sobre rasante: $2,50 < h < 6,5$ m.

Altura máx. de cumbrera: 9,00 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Planeamiento remitido. Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Libre

Régimen de Usos y Condición de Forma del Edificio

Similar al Núcleo Rural en Suelo Urbano.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.1. Respalditza

Superficie del ámbito. 1.631,- m².

Planeamiento Diferenciado

Calificación global – Residencial. Se admite el comercial en Planta Baja.

Superficie máxima edificable. S/ rasante. 480,- m². de superficie construida.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante: 180,- m².

Superficie de uso y dominio público: 647,- m².

Superficie de uso privado. 995,- m².

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas 4

Nº de viviendas Totales 4

Nº de edificios: 1. Tipología. Vivienda plurifamiliar.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 2.

Altura máxima alero sobre rasante: 8,50 m.

Altura máxima de cumbrera: 11,50 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.

Accesos rodados al interior de la Unidad. Único, desde el frente Sur de la parcela.

Régimen de Usos.

Similar a la zona Residencial Baja Densidad.

Observaciones:

Cesión del frente de aparcamientos y urbanización de la totalidad del ámbito.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.2. Respalditza

Superficie del ámbito. 8

Planeamiento Diferenciado

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante Uso residencial: 2.320,- m². Const.

Uso Equipamental: 1.173,- m². Const.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante: 1.115,- m².

Superficie de uso y dominio público. 4.183,- m².

Superficie de uso privado. 3.920,- m². (2.656,62,- m². Afectados por el uso público en superficie).

Nº de viviendas Existentes. 3

Nº de viviendas Nuevas 19

Nº de viviendas Totales 20

Nº de edificios: 4. Tipología.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 2.

Altura máxima alero sobre rasante: 8,50 m. (Excepto edificios 1 y 4 similares a los adyacentes)

Altura máxima de cumbrera: 11,50 m. Para los edificios 2 y 3 se exige la cubierta a cuatro aguas.

Configuración unívoca: Definidas por la ordenación

Planeamiento remitido: Estudio de Detalle. Obligatorio.

Accesos rodados al interior de la Unidad. libre

Régimen de Usos.

El 30 por ciento de las viviendas (Edificio 2), tendrán régimen de Protección Pública.

Edificio 1.	224,- m ² . X 2 plantas = 448,-m ² .	4 viviendas
Edificio 2.	264,- m ² . X 3 plantas = 792,- m ² .	6 viviendas. (P. Baja Equip. – Terciario opcional)
Edificio 3.	360,- m ² . X 3 plantas =1.080,- m ² .	10 viviendas (P. Baja Equip. – Terciario opcional)
Edificio 4.	23 x 17 x 3 plantas =1.173,- m ²	Equipamiento.

Observaciones:

La ampliación proyectada sobre el edificio existente de la Plaza Ayuntamiento, será destinada al uso de Equipamiento, igualando las alturas de cornisa y cumbre.

La ampliación del edificio, junto a la cuesta del cementerio igualará las alturas del original.

P. Baja. Edificio 2 y 3, opcional Equipamiento –Terciario.

Edificio 2. (6 viviendas en régimen de Protección Pública).

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.3. Respalditza

Superficie del ámbito. 5.907,- m².

Calificación global – Residencial.

Sobre rasante:

1 Edificio	12 x 20 m. ocupación x 3 plantas = 720,- m ² .
3 Edificio	15 x 20 m. ocupación x 3 plantas = 2.700,- m ² .

Uso residencial: 2.820,- m².

Uso Equipamiento y terciario en P. Baja: 600,- m². (Mínimo obligatorio)

Bajo rasante plaza = Uso de aparcamiento, con un mínimo de 40 plazas.

Superficie de uso y dominio público. 2.402,- m². (Según documentación gráfica)

Superficie de uso privado. 3.505,- m². (2.485 m². Afectados al uso público en superf).

Nº de viviendas Existentes. 1

Nº de viviendas Nuevas 18

Nº de viviendas Totales 19

Nº de edificios: 4. Tipología.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 2. (Según secciones A-A' y B – B')

Altura máxima alero sobre rasante: 8,50 m. Se exige la cubierta a cuatro aguas en los 4 edificios.

Altura máxima de cumbre: 11,50 m.

Configuración Unívoca: Definidas por la ordenación

Estudio de Detalle. Obligatorio

Accesos rodados al interior de la Unidad. Libre.

Régimen de Usos.

Residencial Plurifamiliar.

Se admite el uso Terciario y Equipamiento, en Planta Baja o edificio exclusivo.

Observaciones:

El espacio central de la Unidad, destinado a aparcamiento bajo rasante, será urbanizado en su totalidad, manteniendo el uso público en superficie.

El mantenimiento de la vivienda unifamiliar existente, será compatible con el conjunto. En caso de sustitución, se acomodará a las nuevas alineaciones.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.4. Respalditza

Superficie del ámbito. 9.147,- m².

Planeamiento Diferenciado. Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 21 de Febrero de 2002.

Proyecto de Compensación y Urbanización. Aprobado Definitivamente el 23 de Enero de 2003

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante. 3.040,- m².

Superficie máxima de ocupación s/ rasante: Según Estudio de Detalle.

Superficie de uso y dominio público. Según Estudio de Detalle.

Superficie de uso privado. Según Estudio de Detalle.

Nº de viviendas Existentes. 2

Nº de viviendas Nuevas 10

Nº de viviendas Totales 12

Nº de edificios: 2.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 2. Según Estudio de Detalle.

Altura máxima alero sobre rasante: Según Estudio de Detalle.

Altura máxima de cumbrera: Según Estudio de Detalle.

Configuración Unívoca. Definidas por el Estudio de Detalle..

Accesos rodados al interior de la Unidad. Según Estudio de Detalle.

Régimen de Usos.

Planta Baja Residencial.

Resto Plantas: Residencial, admitiéndose el uso terciario y equipamiento en edificio exclusivo.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.5. Respalditza

Superficie del ámbito. 2.435,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante 975,-m². Construidos.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante 325,- m².

Superficie de uso y dominio público. 648,- m². (Según documentación gráfica)

Superficie de uso privado. 1.762,- m². (Según documentación gráfica)

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas: no se especifica un nº máx

Nº de edificios: 1. Tipología.

Nº máximo de plantas - P. Baja + 2

Altura máxima alero sobre rasante: 8,00 m. (Se exige la cubierta a cuatro aguas).

Altura máxima de cumbrera: 11,50 m.

Configuración unívoca:

Accesos rodados al interior de la Unidad. Único

Régimen de Usos.

Similar al Residencial Baja Densidad.

Observaciones:

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.6. Respalditza

Superficie del ámbito. 4.734,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante. 1.600,- m². de superficie construida.

Superficie máxima de ocupación s/ rasante: 300,- m². por edificio

Superficie de uso y dominio público. 2.142,- m². (Según documentación gráfica)

Superficie de uso privado. 2.592,- m². (Según documentación gráfica)

Nº de viviendas Existentes. 0

Nº de viviendas Nuevas 8

Nº de viviendas Totales 8

Nº de edificios: 2. Tipología. Vivienda Plurifamiliar

Nº máximo de plantas - P. Baja + 2

Altura máxima alero sobre rasante: 8,00 m. (Se exige cubierta a cuatro aguas).

Altura máxima de cumbrera: 11,50 m.

Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación. Separación mínima entre edificios 8 m.

Planeamiento remitido:

Accesos rodados al interior de la Unidad. Libre

Régimen de Usos.

Similar al régimen establecido para la Zona Residencial de Baja Densidad.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

UNIDAD DE EJECUCIÓN U. E.7. Respalditza

Superficie del ámbito. 1.084,- m².

Calificación global – Residencial.

Superficie máxima edificable. S/ rasante (Edificio de nueva planta) 300,- m².
 Superficie máxima de ocupación s/ rasante: (Edificio de nueva planta) 200,- m².
 Superficie de uso y dominio público. 84,- m². (Según documentación gráfica)
 Superficie de uso privado. Aprox. 1.000,- m². (Según documentación gráfica)
 N° de viviendas Existentes. 0
 N° de viviendas Nuevas 2
 N° de viviendas Totales 2
 N° de edificios: 1. Tipología. Unifamiliar o Bifamiliar (Nueva planta)
 N° máximo de plantas - P. Baja + 2
 Altura máxima alero sobre rasante: 8 m.
 Altura máxima de cumbrera: 10,- m.
 Configuración flexible: Área de movimiento de la edificación.
 Accesos rodados al interior de la Unidad. 1 Acceso
 Régimen de Usos.
 Similar al Residencial Baja Densidad.
 De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

Art. 208bis. Ámbito de Aplicación.

Se crean los siguientes ámbitos de actuación que quedan definidos de la siguiente manera:

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN A. D. 1 Retes de Llantenno

Superficie parcela _ 1.600m².
 Edificabilidad máxima _ 0,25m²/m². _ 400m².
 Uso_ residencial
 Tipología vivienda _ uni o bifamiliar
 Resto de parámetros _ según NNSS-Suelo urbano de Retes de Llantenno
 Dotaciones Sistema local

Zonas verdes y espacios libres	240 m ² .
Dotaciones públicas locales	80 m ² .
Parcelas en propiedad privada	6 plazas
Vegetación	2 árboles

El artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, ante la imposibilidad de cumplimiento de las cesiones en el mismo ámbito permite su traslado a algún lugar cercano.

Puesto que en esta modificación puntual no ha sido analizado el núcleo urbano de Retes de Llantenno en su conjunto respecto de las necesidades equipamentales y de espacios libres, las cesión se monetizarán y pasarán a formar parte del Patrimonio público de suelo como indemnización económica sustitutoria.

A su vez, deberán ceder y urbanizar los terrenos del frente de parcela destinados a acera pública indicados en los planos.

Se deberá cumplir con el artículo 1 de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, que modifica el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, respecto de la Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Se deberá presentar justificación de cómo las actuaciones quedan fuera de zona inundable o que al menos, los desarrollos son seguros.

Se considera que al objeto de favorecer la integración de las construcciones en el paisaje rural en el que se plantean, y al igual que se viene haciendo tradicionalmente en estos pueblos del Valle de Ayala y en particular en el propio pueblo de Retes de Llanteno, deben preservarse los ejemplares arbóreos existentes en las franjas de vegetación. Especialmente en el borde del camino de acceso, una banda de vegetación en la que predominan los fresnos, quejigos, arces y avellanos, algunos de ellos de porte notable, especialmente tres grandes quejigos y un fresno que alcanza los 20 m de altura.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN A. D. 2 Retes de Llanteno

Superficie parcela _ 1.769m².

Edificabilidad máxima _ 0,25m²/m². _ 442,25m².

Tipología vivienda _ uni o bifamiliar

Resto de parámetros _ según NNSS-Suelo urbano de Retes de Llanteno

Dotaciones Sistema local

Zonas verdes y espacios libres	265,35 m ² .
Dotaciones públicas locales	88,45 m ² .
Parcelas en propiedad privada	6 plazas
Vegetación	2 árboles

El artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, ante la imposibilidad de cumplimiento de las cesiones en el mismo ámbito permite su traslado a algún lugar cercano.

Puesto que en esta modificación puntual no ha sido analizado el núcleo urbano de Retes de Llanteno en su conjunto respecto de las necesidades equipamentales y de espacios libres, las cesión se monetizarán y pasarán a formar parte del Patrimonio público de suelo como indemnización económica sustitutoria.

A su vez, deberán ceder y urbanizar los terrenos del frente de parcela destinados a acera pública indicados en los planos.

Se deberá cumplir con el artículo 1 de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, que modifica el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, respecto de la Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Se deberá presentar justificación de cómo las actuaciones quedan fuera de zona inundable o que al menos, los desarrollos son seguros.

Se considera que al objeto de favorecer la integración de las construcciones en el paisaje rural en el que se plantean, y al igual que se viene haciendo tradicionalmente en estos pueblos del Valle de Ayala y en particular en el propio pueblo de Retes de Llanteno, deben preservarse los ejemplares arbóreos existentes en las franjas de vegetación. Especialmente en el borde del camino de acceso, una banda de vegetación en la que predominan los fresnos, quejigos,

arces y avellanos, algunos de ellos de porte notable, especialmente tres grandes quejigos y un fresno que alcanza los 20 m de altura.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN A. D.1 Luiaondo

Superficie parcela _ 1.500m².

Superficie actual de la parcela urbana _ 1.213 m².

Incremento de edificabilidad máxima _ 0,25m²/m². _ 71,75m².

Tipología vivienda _ uni o bifamiliar

Resto de parámetros _ según NNSS-Suelo urbano de Luiaondo

Dotaciones Sistema local

Zonas verdes y espacios libres	43,05 m ² .
Dotaciones públicas locales	5,74 m ² .
Parcelas en propiedad privada	1 plaza
Vegetación	1 árbol

El artículo 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, ante la imposibilidad de cumplimiento de las cesiones en el mismo ámbito permite su traslado a algún lugar cercano.

Puesto que en esta modificación puntual no ha sido analizado el núcleo urbano de Luiaondo en su conjunto respecto de las necesidades equipamentales y de espacios libres, las cesión se monetizarán y pasarán a formar parte del Patrimonio público de suelo como indemnización económica sustitutoria.

A su vez, deberán ceder y urbanizar los terrenos del frente de parcela destinados a acera pública indicados en los planos.

Se deberá cumplir con el artículo 1 de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, que modifica el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, respecto de la Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Art. 209. Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza, se extiende a los siguientes núcleos:

Respalditza:

A. E. C.1. Planeamiento diferenciado (P. Parcial Zubito)

A. E. C.2. Planeamiento diferenciado.

A. E. C. – 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Luiaondo: A. E. C. – 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Izoria: A. E. C.

Son áreas cuya edificación existente se considera dentro de Ordenación, habiéndose agotado la superficie edificable sobre rasante.

Si la edificación se corresponde con áreas ejecutadas según las determinaciones de un Planeamiento diferenciado anterior (Estudio de Detalle, Plan Parcial, etc.), se mantendrán éstas.

Los edificios protegidos mantendrán su volumetría, debiendo eliminarse los cuerpos o añadidos degradantes.

En el A. E. C.7 de Luiaondo, se autoriza dentro de las condiciones generales del Art. 128 el uso residencial bifamiliar, con la cubrición a tres aguas de las dos cubiertas anexas. En el A. E. C. de Izoria se autoriza una ampliación de 25 m² por vivienda, que será utilizada exclusivamente por edificaciones auxiliares (Art. 128)

En los demás casos, la sustitución no podrá aumentar la superficie construida. Se respetarán las alturas y la definición volumétrica propuesta en los planos de Ordenación y en el presente apartado de la Normativa. Las A. E. C.1 y A. E. C.4. de Luiaondo, (altura máxima de alero), se limitan a 10 m. y 9 m. respectivamente.

En el A. E. C.9 de Luiaondo se deberá pedir autorización a la Administración Hidráulica correspondiente, y cumplir con los "Criterios de uso de suelo en función de su grado de inundabilidad" de URA UR AGENTZIA

En relación con el riesgo potencial de inundación, los usos residenciales se deben situar por encima de la cota de inundación del período de retorno de 500 años, y no podrán ser autorizados los garajes y sótanos, salvo que se impermeabilicen con cierres estancos, dispongan de respiraderos sobre la cota de inundación y sus accesos se encuentren elevados mediante rampas o escalones.

Los espacios circundantes a la edificación son áreas peatonales o ajardinadas, que deberán ser urbanizadas en su totalidad por los propietarios de la parcela.

Condiciones de ocupación de parcela.

Art. 219. Definición y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas clasifican los siguientes Sectores o ámbitos de Suelo Urbanizable.

	SUPERF. SECTOR.	SISTEMA DE ACTUACIÓN	USO CARACTERÍSTICO
P. Parcial Luiaondo 1	20.918,- m ² .	Compensación	Residencial
P. Parcial Luiaondo 2	19.149,- m ² .	Compensación	Residencial
P. Parcial Respalditza 1	22.432,- m ² .	Compensación	Residencial
P. Parcial Respalditza 2	13.291,- m ² .	Expropiación	Residencial
P. Parcial Respalditza 3	11.915,- m ² .	Compensación	Residencial
P. Parcial San Pedro (Menagarai)	45.461,87,- m ² .	Compensación	Residencial B. D.
P. Parcial Industrial Markijana	146.822,- m ² .	Cooperación	Industrial
P. Parcial Industrial Murga.	137.900,- m ² .	Expropiación. Industrial	Industrial
P. Parcial Árbol de Malato. Luiaondo.	41.000,- m ² .	Compensación	Residencial.
P. Parcial Residencial Murga	33.283,- m ² .	Compensación	Residencial B. D.
P. Parcial Residencial Beotegui	40.833,- m ² .	Compensación	Residencial B. D.
P. Parcial Residencial Zuaza	24.465,- m ² .	Compensación	Residencial B. D.

Se mantienen vigentes el P. Parcial Industrial de Murga, aprobado definitivamente, el 30 de Julio de 2.002 y el P. Parcial del Árbol de Malato, aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación y Urbanización, el 20 de Julio de 2.000, que ha sido ejecutado prácticamente en su totalidad.

— Normas Generales.

Documentos obligados: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Expropiación, Compensación o Cooperación y Proyecto de Edificación.

El aprovechamiento lucrativo del uso característico, se computara sobre la Superficie Total construida del Sector, excluidos los suelos de uso y dominio público. Las superficies estimadas en fichas no son vinculantes. No computará la superficie construida bajo rasante.

Las dotaciones de suelo destinadas a sistema de espacios libres, equipamiento escolar y servicios de interés público y social, se emplazarán básicamente en las áreas señaladas por los planos de ordenación.

	EDIF. M2/M ² .	COEF. DE POND.	APROV. TIPO
P. Parcial Luiaondo 1.	0,42 m ² /m ² .	1,8	0,75
P. Parcial Luiaondo 2.	0,42 m ² /m ² .	1,8	0,75
P. Parcial Respalditza 1.	0,35 m ² /m ² .	2,-	0,7
P. Parcial Respalditza 2.	0,30 m ² /m ² .	1,-	0,30
P. Parcial Respalditza 3.	0,31 m ² /m ² .	2,-	0,62
P. Parcial S. Pedro (Menagarai)	0,25 m ² /m ²	2,8	0,7
P. Parcial Industrial Markijana	0,7 m ² /m ² .	0,6	0,42
P. Parcial Industrial Murga	0,7 m ² /m ² .	0,6	0,42
P. Parcial Árbol de Malato. Luiaondo	(ejecutado)		
P. Parcial Residencial Murga.	0,25 m ² /m ² .	2,8	0,7
P. Parcial Residencial Beotegui	0,25 m ² /m ²	2,8	0,7
P. Parcial Residencial Zuaza	0,20 m ² /m ² .	3,-	0,6

Se establece para todo el área clasificada por estas normas bajo el régimen de Suelo Urbanizable una zona de protección de los cursos y masas de agua que tendrá el carácter de sistema de espacios libres, zona verde quedando definida por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según se recoge en la documentación gráfica de las presentes normas.

Plan Parcial Luiaondo 1

Superficie 20.918,- m².

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable como desarrollo del crecimiento residencial bajo el soporte del nuevo eje urbano de Luiaondo Norte – Sur.

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Tipo de Ordenación: Con carácter vinculante, la documentación gráfica dibuja el área de movimiento de la edificación y las alineaciones máximas

Los edificios podrán desplazarse dentro de dichas alineaciones, así como modificar las dimensiones de longitud y anchura del esquema orientativo presentado.

Usos autorizados: Predominante: Residencial

Compatible: Equipamiento y Terciario en P. Baja solamente en los edificios situados entre los dos viales longitudinales que atraviesan el núcleo.

Tipos edificatorios: Vivienda plurifamiliar. 1 edificio existente y 5 nuevos edificios de nueva planta.

Edificabilidad: Residencial: 0,42 m²/m². Superf. teórica edificable: 8.778,- m² const.

Dotaciones: Superf. máx. edificable 500,- m². Const. en P. Baja + 1 + bajo cubierta (uso exclusivo en parcela equipamental)

Totales: no se especifica un n^o máx

N^o de Viviendas: Existentes: 6

Nuevas: no se especifica un n^o máx

Derribos 0

Superficie ocupación: A determinar por el P. Parcial.

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 9,50 desde la rasante definitiva del terreno, excepto los dos edificios con frente a la A-625, con altura máxima de 8,50 m.

Cumbrera: Según pendiente máxima.

Forma de Cubierta: Obligatoria a cuatro aguas en todos los edificios.

– Sistema de Actuación: Compensación

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos. Conexión y prolongación de las redes, a partir de la U. E.6 de acuerdo con el Art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones: El 25 por ciento de las nuevas viviendas estarán sometidas al régimen de V. P. O.

Se establece la reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano por vivienda, y 2 plazas en exterior por vivienda.

A partir de un retiro mínimo de 10 m. del Nervión, con informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia), la urbanización contemplará el acceso peatonal de ribera de 3 m. de anchura hasta su conexión con el puente de Zubizarri.

Plan Parcial Luiaondo 2

Superficie 19.149,- m².

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, como desarrollo del crecimiento residencial bajo el soporte del nuevo eje urbano de Luiaondo Norte – Sur.

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Tipo de Ordenación: Con carácter vinculante, la documentación gráfica dibuja el área de movimiento de la edificación y las alineaciones máximas

Los edificios podrán desplazarse dentro de dichas alineaciones, así como modificar las dimensiones de longitud y anchura del esquema orientativo presentado.

Usos autorizados: Predominante: Residencial

Compatible: Equipo y Terciario en P. Baja.

Tipos edificatorios: Vivienda plurifamiliar. La ocupación en planta por edificio no podrá superar los 440,- m².

Edificabilidad: Residencial: 0,42 m²/m². Superf. teórica edificable: 8.022,- m² const.

Dotaciones: Superficie máx, edificable: 500,- m². Const. en P. B. +1.+ BC

Nº de Viviendas: Totales: 80

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 2 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 9,50 desde la rasante definitiva del terreno.

Cumbrera: Según pendiente máxima.

– Sistema de Actuación: Compensación

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones: El 25 por ciento de las nuevas viviendas estarán sometidas al régimen de V. P. O.

Se establece la reserva mínima de 1,5 plazas de aparcamiento en sótano por vivienda, y 2 plazas en exterior por vivienda.

Se exige informe favorable de la Dirección de Aguas (Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia).

Plan Parcial Respalditza 1

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Casco de Respalditza en dirección Norte, junto a la carretera hacia Zuaza y el barrio de Esquina Abajo.

Superficie: 22.432,- m².

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 8 edificios. La zonificación y la estructura viaria y peatonal, con los ajustes necesarios que pueda introducir la Ordenación del P. Parcial, deberá ser respetada.

Usos autorizados: Predominante: Residencial

Tipos edificatorios: Unifamiliar – Bifamiliar – Adosada y Plurifamiliar

Edificabilidad: 0,35 m²/m². Superf. teórica edificable: 7.837,20 m² const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m². Const. en P. Baja + 1.

Nº de Viviendas: Totales: 40

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 7,- m.

– Sistema de Actuación: Compensación

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: El trazado viario es orientativo.

– Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones: El 20 por ciento de las viviendas estarán sometidas al régimen de Protección Pública.

Plan Parcial Respalditza 2

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Casco de Respalditza en dirección Sur

Superficie total : 13.291,- m². Superficie aproximada de dominio privado: 12.747,- m².

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 5 edificios. Las alineaciones máximas y la estructura viaria y peatonal, con los ajustes necesarios que pueda introducir la Ordenación del P. Parcial , deberán ser respetadas.

Usos autorizados: Predominante: Residencial

Tipos edificatorios: Plurifamiliar con un máximo de 8 viviendas por edificio.

Edificabilidad: Residencial: 0,30 m²/m². Superf. teórica edificable: 3.824,- m² const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m². Const. en P. Baja + 1, o en P. Baja de la edificación residencial.

Nº de Viviendas: Totales: 40

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 2.

Alturas máx. alero: 9,- m.

Altura máxima cumbre: Según pendiente máxima.

– Sistema de Actuación: Expropiación

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: El trazado viario del acceso es vinculante

Máximo 1 acceso, vial (A-3622), pudiendo desplazarse hasta la rotonda según instrucciones del Dptº. De Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Álava.

– Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones: El 100 por cien de las viviendas estarán sometidas al régimen de V. P. O.

– La superficie destinada a reserva dotacionales podrá, en su caso, ser compartida por las del P. Parcial de Zubito o P. Parcial Respalditza 3.

Plan Parcial Respalditza 3

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Casco de Respalditza en dirección Sur

Superficie total: 11.915,- m². Superficie aproximada de dominio privado: 11.800,- m².

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 4 edificios. Las alineaciones máximas y la estructura viaria y peatonal, con los ajustes necesarios que pueda introducir la Ordenación del P. Parcial, deberán ser respetadas.

Usos autorizados: Predominante: Residencial

Tipos edificatorios: Plurifamiliar con un máximo de 8 viviendas por edificio.

Edificabilidad: Residencial - 0,31 m²/m². Superf. teórica edificable 3.658,- m² const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m². Const. en P. Baja + 1 ó en P. Baja de la edificación residencial.

Nº de Viviendas: Totales: 32

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 2

Alturas máx. alero: 8,50 m.

Altura máxima cumbre: Según pendiente máxima.

– Sistema de Actuación: Compensación

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: El trazado viario con acceso único es vinculante.

– Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones: El 20 por ciento de las viviendas estarán sometidas al régimen de Protección Pública.

La superficie destinada a reserva dotacional, podrá en su caso ser compartida por las del P. Parcial de Zubito o P. Parcial Respalditza 2.

Plan Parcial San Pedro (Menagarai)

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable. Superficie 45.461,87,- m².

Se propone ampliar la oferta de vivienda en baja densidad, a partir del desarrollo urbanístico del área de San Pedro y su futura conexión con el equipamiento de Ibagüen.

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Tipo de Ordenación: Flexible: Edificación Aislada a desarrollar por el P. Parcial.

Se respetará la zonificación propuesta.

Usos autorizados: Uso Predominante Residencial

Tipos edificatorios: Edificios con un máximo de 4 viviendas.

Edificabilidad: 0,25 m²/m². Residencial: Superficie teórica edificable 11.365,47,- m² const.

Dotaciones: Sup. máx. edificable: 500 m² const. en P. Baja + 1.

Nº de Viviendas: Existentes: 1

Nuevas: no se especifica un nº máx. excepto en las viviendas unifamiliares que será de 12 viviendas.

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6,5 m.

Cumbrera: 9,- m.

– Sistema de Actuación: Compensación

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones:

El P. Parcial, respetando el arbolado existente, resolverá la accesibilidad rodada y peatonal del "Camino de S. Pedro", de acuerdo con la sección de vial establecida.

La cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes se situará en las proximidades de la Iglesia, según se detalla en la documentación gráfica.

De acuerdo con la Ley de Aguas, se respetará un retiro mínimo de 5,- metros con respecto a los arroyos de nivel 00 que lo atraviesan.

Plan Parcial de Murga

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable. Superficie 33.283,- m².

Se propone ampliar la oferta de vivienda en baja densidad, a partir del desarrollo urbanístico de los núcleos de Murga y Azpitxueta.

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Tipo de Ordenación: Flexible: Edificación Aislada a desarrollar por el P. Parcial.

Se respetará la zonificación propuesta.

Usos autorizados: Uso Predominante Residencial Baja Densidad

Tipos edificatorios: Edificios con un máximo de 2 viviendas.

Edificabilidad: 0,20 m²/m². Residencial: Superficie máxima edificable 6.640,- m² const.

Dotaciones: Sup. máx. edificable: 500 m² const. en P. Baja + 1.

Totales: 23 con un máximo de 9 unifamiliares.

Nº de Viviendas: Existentes: 0

Nuevas: 23

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6,5 m.

Cumbrera: 9,- m.

– Sistema de Actuación: Compensación

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones:

Se respetará el arbolado en autóctono existente.

La cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes se situará en las áreas señaladas por la documentación gráfica.

Se respetarán los retiros mínimos representados en los planos, respecto del cauce del arroyo Zarandona.

Plan Parcial de Beotegui

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable. Superficie 40.833,- m².

Se propone ampliar la oferta de vivienda en baja densidad, a partir del desarrollo urbanístico del núcleo

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Tipo de Ordenación: Flexible: Edificación Aislada a desarrollar por el P. Parcial.

Se respetará la zonificación propuesta.

Usos autorizados: Uso Predominante Residencial Baja Densidad

Tipos edificatorios: Edificios con un máximo de 2 viviendas.

Edificabilidad: 0,20 m²/m² Residencial: Superficie máxima edificable 8.160,- m² const.

Dotaciones: Sup. máx. edificable: 500 m² const. en P. Baja + 1.

Totales: 29 con un máximo de 9 unifamiliares

Nº de Viviendas: Existentes: 0

Nuevas: 29

Nº de Plantas: Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6,5 m.

Cumbrera: 9,- m.

– Sistema de Actuación: Compensación

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones:

Se respetará el arbolado autóctono existente.

La cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes se situará en las áreas señaladas por la documentación gráfica.

Se respetarán los retiros mínimos representados en los planos, respecto del cauce del arroyo que lo atraviesa

Plan Parcial Zuaza

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Ordenación de las áreas de Suelo Urbanizable, a fin de desarrollar el crecimiento del Núcleo de Zuaza en dirección Norte.

Superficie: 24.465,- m².

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Residencial

Flexible.

Tipo de Ordenación: Edificación Aislada con un máximo de 14 edificios, 11 Unifamiliares y 3 Bifamiliares.

Usos autorizados: Similares a los definidos para el núcleo de Zuaza, excepto Producción Industrial, Almacenes y Comercio Mayorista.

Tipos edificatorios: Unifamiliar – Bifamiliar – No se admitirán más de dos edificios iguales, que en su caso, se situarán en parcelas no colindantes.

Edificabilidad: Residencial. 0,20 m²/m². Superf. teórica edificable: 4.800,- m² const.

Dotaciones. Sup. máx. edificable: 500 m². Const. en P. Baja + 1.

Nº de Viviendas: Totales: 17

Nº de Plantas Sótano + P. Baja + 1 + Bajo cubierta.

Alturas máx. alero: 6,- m.

Altura máxima cumbre: 9,- m.

– Sistema de Actuación: Compensación

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Acceso rodado al interior del Sector único.

– Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones: Se exige la redacción de un Estudio de Inundabilidad que será informado por la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Plan Parcial Industrial Markijana

Criterios y Objetivos de la Ordenación

Desarrollo industrial del área, de acuerdo con las previsiones del Plan Territorial Parcial de Llodio, en cuanto a la política de creación pública de suelo de Actividades Económicas. Superficie 146.822,- m².

Régimen Urbanístico General

Calificación global: Industrial

Tipo de Ordenación: Flexible. A desarrollar por el P. Parcial.

Usos autorizados: Predominante. Industrial

Compatible: Infraestructuras básicas de servicios, Comercial y áreas de exposición. Estación Depuradora E. D. A. R. y tratamiento de fangos.

Tipos edificatorios: Edificación aislada.

Edificabilidad: 0,7 m²/m². S/superficie bruta, excluidos los suelos de uso y dominio público.

Nº de Plantas: Baja + 1

Alturas máx. alero: 10,- m.

Cumbrera: 12,- m.

– Sistema de Actuación: Cooperación

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

– Obras de Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos: Las infraestructuras se conectarán con los sistemas generales exteriores, de acuerdo con el art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

– Plazos El Plan Parcial deberá estar aprobado inicialmente por la Corporación antes de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

– Otras determinaciones: Siguiendo las directrices del Departamento de Obras Públicas del Gobierno Vasco, en su caso, se estudiará en el P. Parcial una futura red ferroviaria.

– Se exigirá informe previo vinculante de la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

– Se cederá obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución del Sistema General de Saneamiento.

Plan Parcial Industrial de Murga. (Planeamiento diferenciado)

Superficie: 137.900,- m².

Aprobación definitiva del Plan Parcial. 30 de Julio de 2002.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.

La Ordenación del Plan Parcial deberá adaptarse al Proyecto de "Defensa contra inundaciones de los núcleos urbanos de la Cuenca del Río Nervión – (Luiaondo – Murga)", redactado a instancias del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, de noviembre de 2003, respetándose la línea de avenida de 500,- años.

La necesaria modificación del Plan parcial, será en cualquier caso, informada por la Dirección de Aguas del citado Departamento.

Plan Parcial Árbol de Malato (Planeamiento diferenciado).

Superficie,- 41.000,- m².

En fase de ejecución y desarrollo: Aprobación definitiva del Plan Parcial. 18 de Abril de 2000

Aprobación definitiva Proyecto de Compensación.

Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el art. 49.2, los propietarios conservarán las obras de urbanización.