

**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 306/2015, de 21 de julio, aprobación definitiva del expediente de plan parcial del sector SAUR-1 "La Hormaza" en Artziniega****ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 201/2015, de 6 de mayo, se suspendió la aprobación definitiva del expediente de Plan Parcial del sector SAUR-1 "La Hormaza" en Artziniega.

Segundo. La misma Orden Foral 201/2015, 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 aprobarlo definitivamente, declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 29 de junio de 2015, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

FUNDAMENTOS

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

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de Plan Parcial del sector SAUR-1 "La Hormaza" en Artziniega.

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

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

Vitoria-Gasteiz, a 21 de julio de 2015

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSÉ ANTONIO GALERA CARRILLO

PLAN PARCIAL SAUR-1 “La Hormaza”
Artziniega - Álava

DOCUMENTO II – ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

1. DATOS GENERALES

1.1. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL

El presente compendio normativo, como parte integrada dentro del Plan Parcial, es junto con el resto de documentos de éste, el instrumento de ordenación pormenorizada del Sector SAUR-1 “La Hormaza” delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias.

1.2. VIGENCIA

Tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, según el procedimiento establecido en los artículos 95 y 96 de la Ley 2/2006, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOTHA, manteniendo vigencia indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

1.3. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Únicamente el Documento II – Ordenamiento Urbanístico y dentro del Documento III – Documentación gráfica los planos relativos a la ordenación –Plano U5– Zonificación, tienen valor normativo.

Se reproduce a continuación el listado de documentos que integran el Plan Parcial:

1. Documentación escrita:

- Documento I - Memoria justificativa y anexos
- Documento II – Ordenamiento urbanístico.

2. Documentación gráfica – Documento III:

- Planos de información.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Planos de infraestructuras.

1.4. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS

Estas normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos expresados en la memoria.

En caso de contradicción entre normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo; si esta discrepancia es entre los planos de ordenación, prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permitiera deducir la existencia de errores materiales de aquél.

Por último, si la contradicción fuera entre las diversas normas de este documento, tendrá primacía, la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstos.

1.5. NORMATIVA SUBSIDIARIA

En todo aquello no fijado expresamente en esta ordenanza, se supeditarán con carácter subsidiario a lo dispuesto por las NNSS vigentes para el municipio de Artziniega, así como a las disposiciones normativas de carácter general que pudieran afectarle.

1.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NORMA

La Normativa aquí expuesta, pretende en primer lugar dar las precisiones necesarias en la materialización del desarrollo urbanístico ordenado, realizando las presiones o matizaciones que se creen necesarias a la desglosada en el planeamiento municipal, adaptadas al entorno

físico de tal forma que el resultado previsto sea satisfactorio y adecuada a una corrección tanto urbanística como arquitectónica.

El espíritu de este ordenamiento pretende recoger ese doble plano urbano y edilicio, y las relaciones planteadas entre ambos; por es emotivo se pretende realizar una ordenanza muy precisa para la propia urbanización – vías y espacios libres, arbolados, banqueros... y en cierta forma impuesta por tratarse de una esfera pública de responsabilidad, mientras que la formalización de la edificación futura se cree debe obedecer a requisitos individuales, donde la función y forma sean aspectos de decisión privados dentro de unos márgenes mínimos lógicos.

Se cree además importante vincular este posibilismo al cumplimiento de estándares técnicos superiores a los Normativos exigibles a la edificación – altas eficiencias energéticas y construcciones alternativas.

2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.1. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1. Programa de actuación urbanizadora – PAU.
2. Proyecto de reparcelación.
3. Proyecto de urbanización.

Así mismo, se podrá recurrir a la formulación de estudios de detalle para la ordenación de volúmenes y definición de alineaciones y rasantes, en las parcelas resultantes destinadas a una tipología diferente a la de vivienda unifamiliar exenta.

2.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN – Infraestructuras.

Se representarán en todo caso las condiciones mínimas de urbanización establecidas en las NNSS, adaptadas a las circunstancias particulares del Sector y a las exigencias técnicas normativas que sean de aplicación. Se establecen las siguientes:

- 2.1.1. Red de Abastecimiento – Agua potable.
- 2.1.2. Red de Abastecimiento – Riego y mantenimiento.
- 2.1.3. Red de Saneamiento I – Fecales.
- 2.1.4. Red de Saneamiento II – Pluviales y drenajes.
- 2.1.5. Red de Suministro Eléctrico I – Alumbrado público.
- 2.1.6. Red de Suministro Eléctrico II – Baja tensión.
- 2.1.7. Red de Telecomunicaciones.

El tendido de estas nuevas redes será soterrado atendiendo siempre a las consideraciones técnicas y exigencias propias de las empresas suministradoras, no afectando en ningún caso a espacios privativos; En cualquier caso, con carácter previo al inicio de la obra civil se contará con los permisos y licencias sectoriales propias que afecten a las diferentes infraestructuras.

2.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN – Elementos de urbanización.

- 2.2.1. Pavimentación – Vial Tipo 1
- 2.2.2. Pavimentación – Vial Tipo 2
- 2.2.3. Pavimentación – Vial Tipo 3
- 2.2.4. Cierres y vallados – Delimitación de vía pública.
- 2.2.5. Mobiliario urbano.

2.4. CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN – Entidad de urbanística de conservación.

Se establece la necesidad de constitución de entidad urbanística de conservación – EUC, de acuerdo al artículo 197 – El deber de conservación de las obras de urbanización de la Ley 2/2006; desde la administración local se impone un plazo de 10 años, por la que los vecinos/ propietarios han de constituirse en Junta y costear la conservación y mantenimiento de la urbanización.

3. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR Y RÉGIMEN DEL SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN.

Se articula el Sector en las siguientes zonas, tal y como se recoge en el Plano U5 – Zonificación dentro de la documentación gráfica anexa:

1. Aprovechamiento lucrativo generado:

Residencial vivienda unifamiliar libre

2. Sistemas locales:

- Sistema local red viaria
- Sistema local espacios libres
- Sistema local de equipamiento
- Sistema local infraestructuras

La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a cada zona – subzona definida, siendo concordante en cualquier caso con los usos generales establecidos en el articulado de la NNSS; se reglamentan detalladamente mediante la ordenación específica aquí detallada.

En correspondencia entre los diferentes usos y por su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo al siguiente criterio:

a. Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación pormenorizada de una zona, siendo el residencial para el sector que nos ocupa, por ser el dominante y de implantación mayoritaria.

b. Uso compatible: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno su carácter o los efectos que le son propios. Se definen en el Apartado 4 – Régimen de Usos.

c. Uso prohibido: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en su ámbito. También se incluyen en este apartado, los que sin estar específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos – característico y compatible, aunque se les someta a restricciones en su intensidad o forma de uso. Se definen en el Apartado 4 – Régimen de Usos.

3.2. REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA A LA URBANIZACIÓN.

Podrá edificarse en este Sector antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en el Artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A efectos de lo recogido en el Apartado 1.b del Artículo 41 arriba señalado, se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad entendiéndose por “infraestructura básica”, la instalación y tendido de los servicios urbanos a continuación enumerados, en todo el ámbito del proyecto de urbanización o acordes al contenido dado a cada etapa de

ejecución, exigiéndose además su conexión con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos concretos a parcelas. Se enumeran a continuación:

- Explanación
- Saneamiento
- Encintados de rigolas y bordillos / Base de firme.
- Capas asfálticas intermedias del paquete de firmes.
- Red de distribución de agua.
- Red de suministro eléctrico y de telecomunicaciones.
- Red de alumbrado público.

Los proyectos de edificación dentro del Sector deberán incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte de la parcela cuya edificación pretende.

En cualquier caso, las viviendas resultantes dentro del Sector no podrán ocuparse hasta que la urbanización se encuentre totalmente ejecutada y recepcionada sin observaciones por el Ayuntamiento.

3.3. RECONOCIMIENTO DE SERVIDUMBRES.

Las condiciones generales de las parcelas resultantes y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otros "predios" puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.

En concreto el presente Plan Parcial contempla las siguientes servidumbres

A). SANEAMIENTO

Teniendo en cuenta la diferencia de cotas existente en el SAUR-1, las parcelas que resulten de la reparcelación ubicadas en la parte baja del Sector deberán proceder a efectuar el saneamiento, recogida y evacuación de aguas a través de la finca descrita en el antecedente primero para entroncar con la red general que discurre por la carretera de Mercadillo a Artziniega.

Por ello y para que la red de saneamiento permita la correcta evacuación por gravedad de las sub-zonas denominadas S. Z. 4, S. Z. 5, S. Z. 6 y S. Z. 7 así como la zona verde Z. EL-3 a través de la parcela 633 del Polígono 4, exterior al ámbito del Sector, con cargo al Sector se constituirá e inscribirá en el Registro de la Propiedad, una servidumbre perpetua de paso y de acueducto non aedificandi para construir y mantener dichas tuberías de canalización de las redes públicas, de 3 metros de anchura total, que tendrá como eje central cada una de las tuberías, y en la que quedará prohibido cualquier tipo de edificación y de plantación, así como cualquier intervención que pueda suponer un perjuicio para la instalación o un impedimento para el libre acceso de los responsables del mantenimiento de la misma.

Asimismo y durante la ejecución de las obras se dispondrá de un derecho para la ocupación temporal de la citada parcela durante la ejecución de las obras, en una franja de terreno de 7 metros de anchura total adicionales a los 3 metros afectados por la servidumbre perpetua.

Estas disposiciones pueden verse en los planos adjuntos a este Documento y señalado como I.2 – Saneamiento. Fecales y Pluviales.

Quedan grafiadas las superficies afectadas

Sin perjuicio de que las servidumbres se formalicen a favor de las parcelas resultantes en el proyecto de reparcelación del SAUR-1, se adjunta como ANEXO II el convenio suscrito con los propietarios de la finca sirviente que resultará gravada, en orden a garantizar la efectiva ejecución de las referidas redes de saneamiento y evacuación de aguas, así como el soterramiento de la línea de distribución de energía eléctrica, comprometiéndose y obligando a su

constitución a favor de las fincas resultantes de la reparcelación del Sector y del Ayuntamiento de Artziniega, declarando conocer los términos de los informes técnicos y resoluciones municipales dictadas, manifestando su conformidad con las condiciones de las servidumbres perpetuas previamente reseñadas, incluyendo su consentimiento a la ocupación temporal que precisa la ejecución de las obras.

4. RÉGIMEN DE USOS.

Las Normas Subsidiarias establecen estos criterios en su Título V – Régimen General de Usos y particularmente dentro de su articulado – Art. 80 al Art. 85 del Capítulo 6 – Régimen en Suelo Urbanizable.

Serán tenidos en cuenta subsidiariamente en los aspectos no analizados a continuación.

4.1. DEFINICIÓN DE USO URBANÍSTICO.

Se define como Uso Urbanístico del Suelo, la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en esta Normativa. El valor de este concepto es estrictamente urbanístico estableciéndose a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la Ley 2/2006.

4.2. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS.

Los criterios principales para la determinación de usos dentro del SAUR-1 será el de permitir la implantación de ciertas actividades específicas y compatibles con el Uso Principal, previsto como “Residencial”; en el Planeamiento Municipal vigente, considerándose también como Usos Característicos, el “Equipamiento” y “Áreas Libres”; si bien estos son subsidiarios necesarios del uso urbanístico principal – Residencial Vivienda.

En primer lugar el Uso Característico es el “Residencial”, desarrollado en vivienda de tipología, es la unifamiliar aislada, autorizándose en este uso las viviendas unifamiliares agrupadas de dos en dos compartiendo una medianera, siempre que cumplan todas las condiciones de parcela, ocupación y edificación que les correspondan; eventualmente pudiera aparecer una tipología “Villa”, con una cabida máxima de hasta seis viviendas.

En las zonas verdes se autorizarán los usos correspondientes a zonas ajardinadas, plantaciones arbóreas o arbustivas y senderos peatonales, prohibiéndose los usos constructivos.

4.3. LOCALIZACIÓN DE USOS.

Los usos permitidos en el presente documento además de otros eventualmente compatibles y asimilables, adheridos al catálogo de usos propuesto, previa correcta justificación técnica y aceptación de los mismos por los servicios técnicos municipales.

A nivel de parcela todos los usos permitidos tienen cabida, pudiéndose combinar atendiendo siempre al cumplimiento del resto de parámetros urbanísticos, y atendiendo a sus limitaciones y ubicación dentro de la edificación.

4.4. EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES DENTRO DEL SECTOR.

Dentro del Sector, sólo se encuentra edificado el antiguo Depósito de Aguas Municipal, para el que se pretende su integración dentro Espacio de Reserva de Equipamientos – ZEP. 1; la finalidad última a la que se destine, dependerá de los intereses de la Administración Local, atendiendo a las posibilidades de desarrollo dadas en el presente Plan Parcial – Usos y Edificación.

5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Las Normas Subsidiarias vigentes a día de hoy en el municipio de Artziniega, recogen en su Título VII - Condiciones Específicas de Diversas Zonas / Capítulo 4 – Suelo Urbanizable con carácter general la Ordenanza General reguladora de los aspectos de edificación.

Ésta se particulariza al Sector SAUR-1 "La Hormaza" en el Artículo 174 de dicho Planeamiento Municipal. En el presente apartado se pretende matizar dichas ordenanzas y adaptarlas a las circunstancias particulares del mismo.

Por último, tal y como ya se anuncia en el Apartado 1.5 – Normativa Subsidiaria, del presente Documento, los aspectos no señalados expresamente, se regirán subsidiariamente por las Ordenanzas Generales.

5.1. TIPOS EDIFICATORIOS ESPECÍFICOS Y SUP. MÍN. DE REPARCELACIÓN.

De acuerdo a los criterios del Planeamiento se establecen los siguientes tipos edificatorios vinculados de forma precisa a unas parcelas mínimas resultantes, definidas estas mediante una reparcelación de las diferentes subzonas en las que se organiza la ordenación propuesta, el catálogo edificatorio es el siguiente:

1. Tipo I – Parcela Mínima 700 m² - Edificio Aislado de una Vivienda
2. Tipo II - Parcela Mínima 1.000 m² - Edificio Aislado de dos Viviendas.
3. Tipo III - Parcela Mínima 1.200 m² - Edificio Aislado tipo "villa" de tres Viviendas.
4. Tipo IV - Parcela Mínima 2.000 m² - Edificio Aislado tipo "villa" de hasta 6 viv.
5. Tipo V – Parc. Mín. 459 m². Edificio Aislado destinado a Equipamiento en ZEP-1

Las subzonas que componen este Plan Parcial son las siguientes:

SUB. ZONA 1 - SZ-1 con acceso desde Vial Tipo-1 / 5.084 m²

Soportará la edificación de hasta 10 viviendas., con un aprovechamiento total de 3.435 m²/m².

SUB. ZONA 2 - SZ-2 con acceso desde el Vial Tipo-2 / margen N. 4.710 m²

Soportará la edificación de 7 viviendas, con un aprovechamiento total de 2.404,50 m²/m².

SUB. ZONA 3 - SZ-3 con doble acceso desde Vial Tipo-1 y Tipo-2 / margen N. 1.501 m²

Soportará la edificación de 3 viviendas, con un aprovechamiento total de 1.030,50 m²/m²

SUB. ZONA 4 - SZ-4 con acceso desde Vial Tipo-2 / margen S. 4.291 m²

Soportará la edificación de 10 viviendas, con un aprovechamiento total de 3.435 m²/m²

SUB. ZONA 5 - SZ-5 con acceso desde Vial Tipo-3 / ZV-3 y ZV-4 4.518 m²

Soportará la edificación de 8 viviendas, con un aprovechamiento total de 2.748 m²/m².

SUB. ZONA 6 - SZ-6 con acceso desde Vial Tipo-3 / ZV-3 y ZV-4 4.233 m²

Soportará la edificación de 5 viviendas, con un aprovechamiento total de 1.717,50 m²/m²

SUB. ZONA 7 - SZ-7 con acceso desde Vial Tipo-3 / ZV-4 716 m²

Soportará la edificación de 1 viviendas, con un aprovechamiento total de 343,50 m²/m².

En cualquier caso, la configuración de los tipos anteriores es flexible y se remitirá al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela de acuerdo a la presente Ordenanza.

Para los Tipos III y IV será preciso presentar un estudio de detalle para precisar los parámetros generales de la edificación propuesta.

5.2. SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL

De acuerdo a la estructura planteada en el plano denominado como U.5 – Zonificación, y considerando lo recogido a los CUADRO-1 y CUADRO-2, a continuación reproducidos.

CUADRO – 1

PARÁMETROS URBANÍSTICOS S. A. U. R. – 1 “LA HORMAZA”	NN. SS.	PLAN PARCIAL
Superficie del Sector	39.286 m ²	39.379 m ²
Superficie con derecho a aprovechamiento	39.286 m ²	38.608 m ²
Nº de Viviendas	37 viv.	44 viv.
Número máximo de Plantas	S / S. S + P. B. + II /B. C.	S / S. S + P. B. + II /B. C.
Coefficiente de Edificabilidad del Sector	0,40 m ² /m ²	0,40 m ² /m ²
Uso Dominante - Residencial	Unifamiliar / Bifamiliar	Unifamiliar / Bifamiliar / Tipo “villa”
Sup. Sistema General adscrito	/	/

CUADRO – 2

SUB-ZONA	SUPERFICIE	EDIFIC. M ² /M ²	DOMINIO / USO	Nº PLANTAS *	Nº VIV.	TIPOLOG. **
SZ-1	5.084 m ²	3.435 m ²	Priv - Priv.	S / S. S + + P. B. + II /B. C.	10 viv.	Unifamiliar / Bifamiliar
SZ-2	4.710 m ²	2.404,50 m ²	Priv - Priv.	S / S. S + + P. B. + II /B. C.	7 viv.	Unifamiliar / Bifamiliar
SZ-3	1.501 m ²	1.030,50 m ²	Priv - Priv.	S / S. S + + P. B. + II /B. C.	3 viv.	Unifamiliar / Bifamiliar
SZ-4	4.291 m ²	3.435 m ²	Priv - Priv.	S / S. S + + P. B. + II /B. C.	10 viv.	Unifamiliar / Bifamiliar
SZ-5	4.518 m ²	2.748 m ²	Priv - Priv.	S / S. S + + P. B. + II /B. C.	8 viv.	Unifamiliar / Bifamiliar
SZ-6	4.233 m ²	1.717,50 m ²	Priv - Priv.	S / S. S + + P. B. + II /B. C.	5 viv.	Unifamiliar / Bifamiliar
SZ-7	716 m ²	343,50 m ²	Priv - Priv.	S / S. S + + P. B. + II /B. C.	1 viv.	Unifamiliar / Bifamiliar
	25.053 m ²	15.114 m ²			44 viv.	

Se establece una superficie edificable total de hasta 343,50 m²/viv., dato derivado de la edificabilidad libre en el Sector, repercutida por el número máximo de viviendas permitidas.

5.3. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL

Se define este concepto como la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre-rasante que componen el edificio, tomándose como punto de partida válido, las superficies útiles vinculadas a dichas superficies construidas.

Las superficies útiles de partida quedarán establecidas según la Ordenanza Reguladora en Viviendas de Protección Oficial según Orden de 30 de diciembre de 2002 y 12 de febrero de 2009 del Gobierno Vasco.

Se puede entender como superficie total construida la suma de cada una de las plantas de la edificación medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso.

Así mismo, los cuerpos volados, balcones o terrazas que se encuentren cubiertos por otros elementos análogos o por "tejadillos", formarán parte de la superficie total construida, cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario computarán exclusivamente el 50 por ciento de su superficie medida en la misma forma.

Computarán, las edificaciones secundarias al 100 por cien cuando se trate de edificaciones no asimilables a la descripción anterior.

Las Plantas bajo-cubierta computarán a partir de una altura libre de 1,50 ml., con independencia de distribución, uso y acceso.

A efectos de cómputo de aprovechamiento urbanístico no computa ni las plantas sótano ni las partes de semisótano situadas bajo rasante de terreno.

5.4. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

El tipo de reparcelación resultante de la ordenación propuesta, con una densidad de viviendas superior por superficie de Sector, a otras referencias existentes en el entorno urbanístico – véase Suelo Urbano S. R. 1, justifica necesariamente, las siguientes modulaciones generales sobre retranqueos de las edificaciones previstas en Plantas Sobre - Rasantes:

1. El retranqueo mínimo de la edificación a Vía Pública o Zona Verde de Cesión será de 5 ml.
2. El retranqueo perimetral de la edificación en al límite del Sector en su perímetro colindante a cualquier otro Suelo Urbano – S. R. 1 y/o R-2 / Límites Sur y Este o No Urbanizable – Parcela P4 - 536 / Límite Oeste se establecerá de 4 ml.
3. Los retranqueos de la edificación límites entre parcelas diferentes se limitarán a 3 ml., considerándose línea de máxima edificación.

Como criterio general y cuando en el caso particular de una edificación proyectada cuente con retranqueos superiores a los mínimos generales establecidos, éstos, podrán ser rebasados hasta en 2 ml. por cuerpos volados abiertos y/o cerrados en plantas superiores, así como en planta bajo-rasante en la misma dimensión; ajustándose a los mínimos establecidos en el párrafo anterior.

La línea máxima de edificación a vía pública, podrá ser rebasada en los términos anteriores por cuerpos volados hasta en 2 ml.

Por otro lado, las edificaciones secundarias de una sola planta exentas y de dimensión igual o inferior a 30 m²/const. respetarán una separación máxima de 3 ml. a linderos secundarios de parcela – Límite de Sector y/o límite entre parcela. Véase Apartado 6.6. – Edificaciones Secundarias de este Documento.

Las chimeneas resaltadas en volumen del cuerpo principal de fachada no serán consideradas como elementos afectados por las separaciones mínimas generales antes descritas.

El área, dentro del cual puede situarse la edificación, aplicando los criterios principales quedará señalada gráficamente en el plano denominado como U.5 – Zonificación. Los aspectos particulares señalados quedarán resueltos en el proyecto arquitectónico de cada parcela. Se recoge igualmente, las líneas de máximas edificación y separación a linderos de la parcela Z. EP-1 de Equipamientos

5.5. SUPERFICIE OCUPABLE.

Se entiende como superficie ocupable, la porción de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación futura, definida por el interior del perímetro de la edificación prevista, proyectados sobre un plano horizontal; Afectará a todas las plantas según los siguientes criterios:

1. Se define esta área por las líneas máximas de edificación y retranqueos a su separación respecto a linderos así como a la alineación en vía pública. – Complemento de criterios en Apartado 5.4.

2. Complementándose con un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre superficie ocupable y la superficie de parcela edificable. A tenor de esto, la ocupación máxima en cada parcela resultante de la reparcelación será del 35 por ciento sobre la superficie neta, computando como ocupación al 50 por ciento los porches, cenadores, solanas o zaguanes proyectados con dos o más lados abiertos siempre que sean parte integrada en el cuerpo principal edificado y su techado sea bien una cubierta bien una terraza. Si este criterio, en conjunción con otros parámetros derivados de condiciones particulares de posición se concluyese una ocupación menor, será este el valor de aplicación.

3. Debido a la peculiaridad de la parcela Z. EP-1 de Equipamientos, donde se mantiene una pre-existencia, su destino es el equipamiento comunitario, y a lo que se une su ubicación dentro del Sector, se permite la ocupación coincidente con las líneas máximas de edificación para la misma en el Plano U.5 – Zonificación.

5.6. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la ocupación de la parcela tendrá un tratamiento integral y detallado en proyecto, combinando zonas duras, verdes – césped y plantaciones y destinada a la horticultura.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato, y, se dotarán de las condiciones de urbanización necesarias - recogida de aguas pluviales, alumbrado, y otras.

Sólo se admitirán construcciones destinadas a "Usos Auxiliares" – Edificaciones Secundarias en el Uso Residencial en los casos y condiciones que expresamente se autoricen por el planeamiento, siendo de aplicación lo recogido en el Apartado 4.3 – Condiciones de Compatibilidad de Usos; sujetos al ordenamiento aquí reglado. Haciendo especial hincapié a la calidad constructiva - materiales y resultado compositivo – volumetría y coloración para su correcta integración y adaptación al entorno.

5.7. COTAS DE REFERENCIA / COTAS DE ORIGEN

La altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de referencia hasta la cornisa, el alero o la cumbrera.

Se entiende como cota de referencia de un edificio es el nivel o cota de la rasante de la vía pública – perfil transversal de calle en el punto de su alineación, así mismo, en la documentación gráfica del proyecto de urbanización quedarán establecidas y precisadas las cotas de origen referencia de la futura edificación, coincidente con el nivel superior de forjado - N. S. F-1 o losa / solera – s-1 planta baja, complementando al U.5 – Zonificación, adjunto al presente Documento.

La cota de referencia, establecida para el caso general será la cota intermedia del frente a vía pública siempre y cuando no exista un resalto superior 1,50 m., incrementándose ésta en un metro, coincidiendo esta rasante con la parte superior del forjado de suelo de planta baja.

En las parcelas con frente a dos vías públicas, o cuando se producen resaltos superiores a la cota arriba indicada en un mismo frente de 1,50 metros a partir de la cota más baja; no podrá originarse un número mayor de plantas que el señalado.

Igualmente, en el caso de fachadas opuestas cuya diferencia de cotas exceda 1,50 metros, y a efectos de medir la altura a cumbrera, la cota de referencia se considerará, en el punto medio de la línea de unión de las cotas de referencia de las fachadas opuestas, en sus puntos medios.

En este punto y de acuerdo a la orografía del Sector proyectado, cabe distinguir claramente dos zonas de actuación; Por un lado la denominada Sub-zona S. Z. 1, caracterizada con un fuerte salto de cotas entre el vial superior de acceso por el Norte – Avenida Zaldúa, del resto de subzonas que completan el Sector.

Para la Sub-zona S. Z. 1 se establece una cota de referencia, situada a una cota 1,50 m. inferior de la cota intermedia del frente de parcela en vía pública. Las alturas métricas máximas establecidas, se medirán tomando como referencia el punto intermedio entre los extremos de la edificación o del banqueo establecido entre partes de la edificación.

5.8. ALTURA DEL EDIFICIO – Medición métrica

En cualquier caso estas magnitudes, siempre deberán respetarse dentro del número de plantas máximo establecido en el siguiente apartado; tomándose desde la rasante establecida en el apartado anterior.

En general, la altura máxima para el uso residencial será de 7 ml. a alero no pudiendo superar los 10 ml. de altura en la parte inferior del tablero de cubierta en su encuentro con fachada (cumbrera).

En este uso la altura libre máxima de planta baja – distancia entre suelo terminado de cota de acceso y techo terminado del primer forjado inmediatamente superior será de 4 ml. siendo para el resto de alturas la adecuada a las normativas higienistas aplicables.

5.9. ALTURA DEL EDIFICIO – Número de plantas

El tipo general máximo para todas las subzonas y tipo edificatorios será de S /S. S. + PB + II / B. C., particularizándose en los siguientes términos:

1. Las construcciones complementarias al uso residencial serán de una única altura sobre-rasante, pudiendo contar con sótano o semisótano - (S. S.) + PB.

2. Por su carácter particular, la intervención en la parcela de cesión Z. EP-1 - depósito de aguas, se ajustará al tipo edificatorio máximo permitido.

3. En los usos permitidos no residenciales estarán permitidas las “mezzanina”, siempre que la altura total de la edificación permita una altura libre en la parte inferior de 2,25 m. a cualquier punto; esta no podrá ser superior a ¼ de la ocupación – se emplearán los criterios de ocupación señalados en el apartado 5.6 – Superficie ocupable.

5.10. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura de alero con carácter general quedarán admitidos exclusivamente los remates de las cajas de escalera y casetones de ascensor, siempre con una altura máxima sobre la cota de alero establecida y siendo siempre menor a 3,50 ml.

Así mismo, se admitirán chimeneas – ventilación/evacuación de gases, con las alturas que para su correcto funcionamiento determinen la Normativa Técnica aplicable complementado con la buena práctica constructiva.

5.11. PLANTA

Se define ésta como superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Atendiendo a su situación dentro de la edificación, en el presente Sector urbanístico podremos caracterizar las siguientes:

1. Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un 50 por ciento de su superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja. La altura libre en cualquier punto, incluyendo descuelgues de tendidos no será inferior a 2,30 ml.

2. Semi-Sótano: se considera como tal, la en que más de un 50 por ciento de su superficie edificada, tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja y el plano de techo, por encima de dicha cota. La altura libre exigible, adaptado a las condiciones de uso, será como mínimo absoluto de 2,30 ml.

Siempre que un semi-sótano cuente con la cara superior del forjado de techo, en cualquiera de sus puntos, a una distancia mayor o igual de la cota de origen dada para cada parcela según los criterios aportados en el Apartado 5.7 – Cotas de Referencia / Cotas de Origen, se consideran planta sobre rasante.

3. Planta Baja: planta en la que más de un 50 por ciento tiene como plano de suelo cota de origen de la edificación; la altura máxima considerada para cualquier uso es de 4 ml.

4. Planta Piso: planta situada por encima del forjado de techo de planta baja.

Su altura libre viene dada por el uso, en el caso concreto que nos ocupa – Uso Residencial, se considerará un mínimo de 2,50 ml. en consonancia con la Ordenanza Reguladora en Viviendas de Protección Oficial vigente.

5. Bajo-Cubierta: Planta abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado última planta y la cara inferior del tablero de cubierta inclinada, siempre que la diferencia entre Cota de Alero y la de la cara superior de su forjado de piso no sea superior a 50 cm.

6. ADECUACIÓN ESTÉTICA.

Se precisan en el presente apartado las condiciones a nivel estético exigibles a cualquier intervención edificatoria dentro del ámbito aquí delimitado; En caso de eventual divergencia o ambigüedad planteada en los parámetros de cualquier propuesta constructiva realizada se tomarán subsidiariamente lo recogido en el Título VI – Normas Generales de la Edificación / Capítulo 4 – Condiciones de Estética

Incluidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

6.1. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.

6.1.1. Normas de carácter general - volumetría

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

Las nuevas construcciones deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse; en el caso de que nos ocupa el requisito mínimo es la crecimientos residenciales de baja densidad de aproximadamente 10 años de antigüedad.

A los anteriores afectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales y los estilos de arquitectura popular ajenos al entorno que nos encontramos, igualmente se prohíben colores estridentes y carpinterías de aluminio anodizadas.

La edificación proyectada será volumetría acorde a la fisonomía dentro del entorno, si bien se tolerarán construcciones de volumetría libre vinculadas a una justificación técnica válida; en cualquier caso el proyecto arquitectónico detallará de forma precisa estas consideraciones de armonización de los sistemas de cubiertas, alturas de forjado dimensiones de huecos, composiciones materiales y colores. Será determinante para la conformidad de proyecto la correspondencia entre técnica propuesta y justificación técnica aportada.

Para esta situación se propone como recomendación la disposición de un cuerpo principal cuadrado o rectangular al que se puedan maclar diferentes elementos o cuerpos. Se dispondrá igualmente una gradación entre cuerpo principal y secundario permitiendo una altura máxima de alero en estos de 4,50 m.

No se permitirán ningún tipo de depósito en superficie debiendo ser enterrados.

6.1.2. Normativa particular - acabados

Se recomiendan, los muros de mampostería tradicional ayalesa - cemento, arena y cal, siendo adecuados los entramados de madera, así como la carpintería de madera y un alistonado de alero, recercos de sillería en ventanas y teja.

Así mismo se toleran acabados de fachada en madera, materiales fenolitos, metálicos "composite" o aplacados pétreos, siempre que se integren en un sistema de fachada trasventilada.

El ladrillo cara-vista irá combinado con bandas de mortero raseado, integrado en entramados o bien resolviendo cuerpos secundarios.

Quedan prohibidos los enchapados vitrificados así como el aluminio anodizado en su color natural.

6.2. FACHADAS

Las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en las composiciones de fachada se adecuarán a las características tipológicas de la edificación y necesidades técnicas derivadas de su entorno.

Todas las fachadas de la edificación, incluidas traseras y laterales estarán tratadas con el mismo nivel de materiales dado a la principal.

6.3. CUERPOS VOLADOS Y RETRANQUEOS

Se entiende como salientes todos los elementos arquitectónicos que sobresalen del plano de fachada, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados.

Estos elementos y los asimilables se ajustarán a los parámetros fijados en el Artículo 142 – Salientes y entrantes en las fachadas.

6.4. CORNISAS Y ALEROS

El vuelo máximo definido será de 1,50 ml.; en el caso en el que la edificación se ajuste a la línea máxima de la edificación prevista para colindantes el vuelo se reducirá hasta 100 cm.

6.5. CUBIERTAS

Las cubiertas se constituirán a base de faldones y otros elementos arquitectónicos que permitan un mejor remate de compositivo de la misma.

Se toleran las cubiertas "a un agua" para partes de la edificación, como complemento al resto de soluciones de cubierta siempre con una pendiente comprendida entre el 30 por ciento y el 40 por ciento. El canto máximo será de 18 cm.

Se tolera la cubierta plana, siempre que estas atiendan a una necesidad técnica – cubiertas-aljibes, vegetales, técnica o terraza en cuerpo secundario; en ninguno de sus puntos podrá ser vista la tela asfáltica.

Para cubiertas inclinadas el acabado será de teja en tonos rojizos no netos y la aleación ligera – cobre, bronce o zinc.

Se permitirán cuerpos amansardados tipo "Txoritoki", además de lucernarios.

Se prohíben canalones y bajantes de PVC.

6.6. VALLADOS y CIERRES

Se admite un cerramiento opaco de altura máxima igual a 100 cm. de acuerdo al Apartado a del Artículo N° 148 – Vallados de las NN. SS. municipales. El resto hasta un máximo de 1,85 ml, será traslúcido, metálico, malla plastificada o de madera combinados con setos vegetales, sin formar frentes opacos en más de 15 ml.

Se prohíbe de forma expresa el empleo de cañizos o similares tanto vegetales como especialmente de imitación en plástico, como complemento del cerramiento. No se permitirá acabados que puedan causar daños a personas o animales.

Se permitirá la colocación de armarios para contadores integrados en el propio cierre. La referencia será la rasante de la vía en el perímetro de parcela.

Para cierres laterales colindantes la altura máxima de la parte ciega será de 1.50 ml. desde la parcela situada a cota inferior llegando hasta la altura máxima de 1,85 ml. de igual forma que en el cierre al frente.

Los cierres vegetales deberán retranquearse 50 cm. del límite de parcela sin que lleguen a invadir su ramaje la vía pública.

El material de terminación deberá obedecer a un criterio de corrección constructiva, siendo de espesor no inferior a 18 cm. aceptándose los acabados pétreos en un despiece cuanto menos concertado, raseado y pintado, ladrillo cara-vista, hormigón visto con encofrado impreso. Se prohíbe el bloque de hormigón gris.

Estas condiciones pudieran adaptarse a las necesidades particulares de edificaciones o partes del mismo, que en razón de su destino, precisen especiales medidas de seguridad.

Como caso particular en las Parcelas resultantes de la Sub-zona SZ-1, estarán permitidos los banqueros interiores de la parcela con muretes petos u otro tipo de contenciones garantizando siempre un salto inferior a 1,20 m. y manteniendo un talud de tierras de pendiente 5: 1.

Así mismo, en el límite Sur, se mantendrá la cota de coronación de muro, separándose cualquier cambio de cota – talud o murete en 2m. de dicho punto; se permite el cierre vallado, manteniendo la línea de plantación a 2 metros.

6.7. EDIFICACIONES SECUNDARIAS

Se consideran Edificaciones secundarias como los volúmenes techados que acogen usos secundarios de la Edificación tales como invernaderos, pérgolas, porches anexos garajes exentos y cualquier otro que no contravenga los usos permitidos en el sector.

La construcción no será precaria, empleándose técnicas constructivas y materiales análogos a los descritos y permitidos en el presente documento. Primará en cualquier caso la construcción abierta tipo porche y pérgola que computarán al 50 por ciento como ocupación y aprovechamiento empleado.

Los cenadores contarán con cierre de cristal con carpintería metálica o de madera, no permitiéndose el usos se plásticos, a la manera de los “Greenhouses” ingleses.

Las cubiertas planas deberán obedecer a criterios técnicos análogos a los de la vivienda.

La superficie máxima construible es de 50 m². en una única planta, permitiéndose una altura máxima de coronación de 3,80 m.

El trámite urbanístico atenderá a la existencia de proyecto suscrito por Arquitecto así como al pertinente certificado final de obra.

6.8. ARBOLADO

Las especies vegetales a emplear como complemento a la urbanización de espacios públicos deberán tener como guía el catálogo detallado de plantaciones, características de la Cornisa

Cantábrica y recogido en el Artículo 15 – Definición y Contenido del proyecto de Urbanización del Planeamiento Municipal vigente.

Una vez consolidada la plantación en zonas públicas – Espacios verdes y vía, los ejemplares deberán contar con la conservación y protección necesaria para su crecimiento, exigiéndose su reposición inmediata toda pérdida. Cuando sea necesaria la sustitución del arbolado existente en vías públicas, o desaparezcan debido al deterioro u otras causas, los ejemplares existentes, esta se llevará a cabo por ejemplares de la misma especie y porte de las desaparecidas, y si se incluye en una composición en hilera, empleando la especie dominante.

En las franjas de retranqueo obligatorio de la edificación a vía pública será preceptiva la plantación de especies, especialmente arbóreas, con independencia del uso que acoja la edificación, y en consonancia con accesos a la propia edificación. Los espacios libres de parcela recibirán un tratamiento de jardinería, en al menos un 50 por ciento de su superficie.

En las eventuales franjas de servidumbre definidas, queda prohibida toda clase de plantación arbustiva o arbórea.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de la pertinente Licencia, su ubicación precisa en los planos de estado actual que se aporten.