

**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 311/2017, de 30 de octubre, de aprobación definitiva del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Elciego con respecto al sector residencial SR-2 y aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 96/2017, de 10 de abril, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 96/2017, de 10 de abril, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo se aprobó definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Elciego con las siguientes condiciones:

- a) Realizar algunas modificaciones en el documento, consideradas como no sustanciales.
- b) Mantener la clasificación de la parcela 10-266 como suelo no urbanizable.

Asimismo el citado Plan General de Ordenación Urbana fue suspendido parcialmente en relación al Sector Residencial SR-2 de acuerdo a las consideraciones hechas en relación a él con respecto a la vialidad.

De acuerdo con el Dispongo Cuarto de la Orden Foral 96/2017 de aprobación definitiva del Plan General, la citada condición b) y la suspensión en el ámbito del sector residencial SR-2 debían someterse a información pública nuevamente, dado que se consideraron condiciones sustanciales de la ordenación urbanística.

Segundo. En sesión ordinaria del día 28 de junio de 2017, se aprobó de nuevo el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, y se sometió a información pública, hecho que se practicó mediante la inserción de los oportunos anuncios en el BOTHA número 79, de 12 de julio, y en el periódico Diario de Noticias de Álava de 5 de julio de 2017.

Durante el periodo de información pública no fueron presentadas alegaciones.

Tercero. Con fecha 13 de septiembre de 2017, tuvo entrada en el Registro de esta diputación el texto refundido del expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Elciego.

FUNDAMENTOS

Primero. Como ya se ha indicado en los antecedentes, el presente expediente consta de una parte aprobada definitivamente con condiciones no sustanciales. Analizada la documentación aportada, se comprueba que se ha dado cumplimiento a dichas condiciones impuestas en la Orden Foral 96/2017, de 10 de abril.

Segundo. A continuación se procederá a evaluar las condiciones sustanciales de la aprobación definitiva y suspensión parcial de la orden foral citada:

1. El documento técnico da cumplimiento al dispongo segundo dado que mantiene la clasificación actual como suelo no urbanizable de la parcela 10-266.

3. En cuanto al Sector Residencial SR-2, la aprobación definitiva quedó suspendida por lo que el documento presenta una nueva ordenación resultado de la reconsideración conforme a las consideraciones hechas en relación a él con respecto a la vialidad.

En concreto, se modifica el acceso al sector, suprimiendo la rotonda prevista inicialmente y proponiendo un acceso ubicado a una distancia superior a 250 metros del suelo urbano de Elciego, que cumple con lo indicado en la Orden de 15 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio y en la Norma 3.1-IC "Trazado" de instrucciones de carreteras.

Como consecuencia de ello aumenta la superficie del sector en 4.818 m² alcanzando una superficie total de 36.664 m², por lo que la densidad de viviendas pasa de 25 a 23,50 viviendas por hectárea dado que se mantienen los parámetros urbanísticos.

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

Primero. Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Elciego con respecto al sector residencial SR-2.

Segundo. Dar por cumplidas las condiciones sustanciales y no sustanciales impuestas en la Orden Foral 96/2017, de 10 de abril, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente y se suspendió de forma parcial el documento de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Elciego.

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

Cuarto. 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 30 de octubre de 2017

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ELCIEGO

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

LIBRO 1. NORMAS GENERALES

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Capítulo 1.1.1. Único

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia.

Artículo 1.1.1.2. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava.

Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las Normas Urbanísticas.

Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan.

Artículo 1.1.1.5. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan.

TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1.2.1. Único.

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística.

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada.

Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan.

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan.

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan.

TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1.3.1. Usos del suelo

Sección 1ª Generalidades

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo

Artículo 1.3.1.2. Uso Principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas

Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso predominante, uso propiciado y uso característico.
Uso prohibido.

Artículo 1.3.1.6. Usos públicos.

Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos.

Sección 3ª. Contenido del uso de vivienda.

Artículo 1.3.1.8. Definición y clases.

Sección 4ª. Contenido del uso industrial.

Artículo 1.3.1.9. Definición y clases.

Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial.

Artículo 1.3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda.

Artículo 1.3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda.

Sección 5ª. Contenido de los usos terciarios.

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases.

Sección 6ª. Contenido de los usos de equipamiento comunitario.

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases.

Sección 7ª. Contenido del uso de comunicaciones y transportes.

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases.

Sección 8ª. Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases.

Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

Sección 9ª. Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.

Artículo 1.3.1.19. Definición y clases.

Sección 10ª. Usos rurales.

Artículo 1.3.1.20. Definición y clases.

Capítulo 1.3.2. Calificación global del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global.

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en este Plan.

Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan.

Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

Capítulo 1.3.3. Calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada.

Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio.

Artículo 1.3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

Capítulo 1.3.4. Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

Capítulo 1.3.5. Las intensidades de los usos

Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física.

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad

Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**Capítulo 1.4.1. Clasificación del suelo.**

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.

Capítulo 1.4.2. Asignación de la edificabilidad ponderada.

Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media.

Capítulo 1.4.3. Ejecución del Planeamiento.

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del suelo urbano consolidado o de las actuaciones aisladas.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación.

Artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por la urbanización (de actuaciones integradas) y del urbanizable.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

Capítulo 1.4.4. Ejecución de la urbanización.

Artículo 1.4.4.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras.

Artículo 1.4.4.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Artículo 1.4.4.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

Capítulo 1.4.5. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 1.4.5.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.4.5.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

Capítulo 1.4.6. Régimen de la edificación y de los usos preexistentes.

Artículo 1.4.6.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente.

Artículo 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.4.6.3. Edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Artículo 1.4.6.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento.

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable.

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación y rehabilitación

Artículo 1.4.6.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales.

TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

Capítulo 1.5.1. Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas.

Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.

Artículo 1.5.1.1. Finca y Parcela.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación.

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 1.5.1.4. Linderos.

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable.

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

Sección 3ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria.

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación.

Sección 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación.

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela.

Sección 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen.

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios.

Sección 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación.

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

Artículo 1.5.1.24. Altura de pisos.

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas.

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros.

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura.

Capítulo 1.5.2. Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable.

Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos.

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos.

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX.

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4. De edificación abierta.

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.51. De edificación de baja densidad, de edificación abierta.

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.52. De edificación de baja densidad, de edificación unifamiliar adosada.

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.61. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 1.5.2.9. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.62. De edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas industriales.

Artículo 1.5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.2. De industria intensiva.

Artículo 1.5.2.11. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.2.1. De industria especial. Bodegas en asentamientos antiguos urbanos.

Artículo 1.5.2.12. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.2.2. De industria especial. Bodegas industriales

Sección 3ª. Condiciones generales de las subzonas de usos terciarios

Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales referentes a los usos autorizados.

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones.

Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos.

Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres.

Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos.

Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de infraestructuras de servicios.

Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos.

Sección 7ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario público.

Artículo 1.5.2.21. Condiciones generales referentes a la edificación.

Artículo 1.5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos.

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1.6.1. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.1. Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas.

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de condicionantes superpuestos.

Artículo 1.6.1.4. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.

Artículo 1.6.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

Artículo 1.6.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

Artículo 1.6.1.7 Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.

LIBRO 2. NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

TÍTULO ÚNICO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Capítulo 2.1.1. Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano.

Artículo 2.1.1.1. Norma particular del área ELC.01, CENTRO HISTÓRICO.

Artículo 2.1.1.2. Norma particular del área ELC.02, ÁREA DE EXPANSIÓN OESTE.

Artículo 2.1.1.3. Norma particular del área ELC.03, ÁREA DE EXPANSIÓN NORTE.

Artículo 2.1.1.4. Norma particular del área ELC.04, ÁREA GRUPO SAMANIEGO.

Artículo 2.1.1.5. Norma particular del área ELC.05, ÁREA BARRIO GENERAL GALLARZA.

Artículo 2.1.1.6. Norma particular del área ELC.06, ÁREA BARRIO XABIER ARIZAGA.

Artículo 2.1.1.7. Norma particular del área ELC.07, ÁREA CARRETERA DE SAMANIEGO.

Artículo 2.1.1.8. Norma particular del área ELC.08, ÁREA VARIANTE.

Artículo 2.1.1.9. Norma particular del área ELC.09, ÁREA DE BAJA DENSIDAD EN EL ANTI-GUO AU-2.

Artículo 2.1.1.10. Norma particular del área ELC.10, ÁREA RESIDENCIAL CAMINO DE REHOLLOS.

Artículo 2.1.1.11. Norma particular del área ELC.11, ÁREA DE PEQUEÑA INDUSTRIA Y ALMACENES

Artículo 2.1.1.12. Norma particular del área ELC.12, ÁREA DE BARRIHUELO –CARRETERA DE LAGUARDIA.

Artículo 2.1.1.13. Norma particular de área ELC.13, ÁREA DE BODEGAS INDUSTRIALES ESTE.

Artículo 2.1.1.14. Norma particular del área ELC.14, ÁREA DE BODEGAS INDUSTRIALES NORTE.

Artículo 2.1.1.15. Norma particular del área ELC.15, ÁREA DE BODEGAS INDUSTRIALES JUNTO AL EBRO.

Artículo 2.1.1.16. Norma particular del área ELC.16, ÁREA DOTACIONAL NORTE.

Artículo 2.1.1.17. Norma particular del área ELC.17, ÁREA DOTACIONAL CENTRO.

Artículo 2.1.1.18. Norma particular del área ELC.18, ÁREA DOTACIONAL SUR.

Artículo 2.1.1.19. Norma particular del área ELC.19, TRAVESÍAS Y TRAMOS URBANOS DE CARRETERAS

Capítulo 2.1.2. Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.1.2.1. Norma particular del sector ELC.20, SECTOR RESIDENCIAL SR-1 SENDA DE LAS DAMAS

Artículo 2.1.2.2. Norma particular del sector ELC.21, SECTOR RESIDENCIAL SR-2 SAN ROQUE

Artículo 2.1.2.3. Norma particular del sector ELC.22, SECTOR INDUSTRIAL SI-1. VELASQUILLO 1

Artículo 2.1.2.4. Norma particular del sector ELC.23, SECTOR INDUSTRIAL SI-2. VELASQUILLO 2

Artículo 2.1.2.5. Norma particular del sector ELC.24, SECTOR INDUSTRIAL SI-3. CAMINO DE REHOLLOS

LIBRO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES.

TÍTULO ÚNICO

Capítulo 3.1.1. Clasificación de los elementos catalogados y criterios de catalogación.

Artículo 3.1.1.1. Formulación del Catálogo

Artículo 3.1.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados

Artículo 3.1.1.4. Casco Histórico declarado Área de Rehabilitación Integrada

Artículo 3.1.1.5. Bienes Culturales Calificados con la categoría de Monumentos de la CAPV

Artículo 3.1.1.6. Bienes inmuebles incluidos en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco propuestos para calificar con la categoría de Monumentos de la CAPV

Artículo 3.1.1.7. Bienes inmuebles incluidos en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco propuestos para ser protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

Artículo 3.1.1.8. Elementos arquitectónicos o escultóricos, protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica.

Artículo 3.1.1.9. Elementos menores protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

Artículo 3.1.1.10. Bienes inmuebles protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

Artículo 3.1.1.11. Patrimonio de interés arqueológico

Artículo 3.1.1.12. Áreas del Patrimonio de interés naturalístico.

Capítulo 3.1.2. Catálogo y grados de protección.

Artículo 3.1.2.1. Régimen urbanístico de los elementos catalogados

Artículo 3.1.2.2. Grados de protección

Artículo 3.1.2.3. Modificación del Catálogo y del régimen de protección

Capítulo 3.1.3. Tipos de intervención.

Artículo 3.1.3.1. Tipos de intervención

Artículo 3.1.3.2. Intervenciones urbanizadoras

Artículo 3.1.3.3. Intervenciones constructivas de rehabilitación

Capítulo 3.1.4. Conservación específica del patrimonio catalogado.

Artículo 3.1.4.1. Deber de conservación

Artículo 3.1.4.2. Declaración de ruina

Artículo 3.1.4.3. Régimen de intervención específica del patrimonio catalogado.

Artículo 3.1.4.4. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

Artículo 3.1.4.5. Espacios de protección arqueológica.

Artículo 3.1.4.6 Documentación específica para la concesión de licencia.

LIBRO 4. ORDENANZAS MUNICIPALES COMPLEMENTARIAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

TÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 4.1.1. Condiciones de estética.

Artículo 4.1.1.1. Definición y aplicación.

Artículo 4.1.1.2. Salvaguarda de la estética urbana

Artículo 4.1.1.3. Fachadas y cubiertas

Artículo 4.1.1.4. Vallados.

Artículo 4.1.1.5. Protección del arbolado

Capítulo 4.1.2. Condiciones de calidad e higiene de la edificación.

Artículo 4.1.2.1. Definición y aplicación.

Artículo 4.1.2.2. Condicionamiento general.

Artículo 4.1.2.3. Condiciones de accesibilidad

Artículo 4.1.2.4. Condiciones generales de servicios e instalaciones sanitarias.

Artículo 4.1.2.5. Escaleras y ascensores.

Artículo 4.1.2.6. Condiciones de iluminación y ventilación

Artículo 4.1.2.7. Condiciones de evacuación de humos y gases

Artículo 4.1.2.8. Condiciones de utilización de sótanos y semisótanos

Artículo 4.1.2.9. Condiciones remitidas a la Orden de 12 de febrero de 2009 del Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 4.1.2.10. Patios.

TÍTULO SEGUNDO. RUIDO Y VIBRACIONES

Capítulo 4.2.1. Ruido y vibraciones.

Artículo 4.2.1.1. Condiciones generales.

Artículo 4.2.1.2. Condiciones exigibles a la edificación.

Artículo 4.2.1.3. Zonificación acústica.

Artículo 4.2.1.4. Objetivos de calidad acústica.

Capítulo 4.2.2. Emisores acústicos.

Artículo 4.2.2.1. Valores límite de inmisión de ruido

Artículo 4.2.2.2. Implantación de actividades e instalaciones susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones.

Artículo 4.2.2.3. Instalación de maquinaria.

Artículo 4.2.2.4. Establecimientos públicos.

TÍTULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Capítulo 4.3.1. Condiciones generales.

Artículo 4.3.1.1. Proyectos de urbanización

Capítulo 4.3.2. Diseño y pavimentaciones

Artículo 4.3.2.1. Diseño de la urbanización

Artículo 4.3.2.2. Pavimentaciones

Capítulo 4.3.3. Abastecimiento de agua

Artículo 4.3.3.1. Captación, regulación, depuración y distribución.

Artículo 4.3.3.2. Acometidas e instalaciones interiores.

Artículo 4.3.3.3. Medidas de ahorro en el consumo de agua.

Capítulo 4.3.4. Saneamiento y alcantarillado

Artículo 4.3.4.1. Evacuación de aguas

Artículo 4.3.4.2. Redes de saneamiento.

Artículo 4.3.4.3. Acometidas de vertido

Artículo 4.3.4.4. Vertidos prohibidos a la red de saneamiento.

Artículo 4.3.4.5. Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno.

Capítulo 4.3.5. Suministro de energía eléctrica

Artículo 4.3.5.1. Red de distribución de energía eléctrica.

Capítulo 4.3.6. Alumbrado público

Artículo 4.3.6.1. Alumbrado público

Capítulo 4.3.7. Telecomunicaciones

Artículo 4.3.7.1. Red de telecomunicaciones.

Capítulo 4.3.8. Gas

Artículo 4.3.8.1. Red de distribución de gas.

Capítulo 4.3.9. Tratamiento de los espacios verdes

Artículo 4.3.9.1. Tratamiento de los jardines y espacios verdes

TÍTULO CUARTO. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

Capítulo 4.4.1. Garantía y protección de la legalidad urbanística. Licencias.

Artículo 4.4.1.1. Actos sujetos a licencia urbanística.

Artículo 4.4.1.2. Reglas comunes a las licencias urbanísticas.

Artículo 4.4.1.3. Reglas específicas a las licencias urbanísticas de edificación

Artículo 4.4.1.4. Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.

Artículo 4.4.1.5. Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 4.4.1.6. Efectos del otorgamiento de la licencia urbanística.

Artículo 4.4.1.7. Actos promovidos por las Administraciones Públicas.

Artículo 4.4.1.8. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.

Artículo 4.4.1.9. Prestación de servicios por compañías suministradoras.

Artículo 4.4.1.10. Contenido de las licencias.

Artículo 4.4.1.11. Caducidad.

Artículo 4.4.1.12. Terminación de las obras

Artículo 4.4.1.13. Licencias de parcelación.

Artículo 4.4.1.14. Licencias de movimiento de tierras.

Artículo 4.4.1.15. Licencias de demoliciones.

Artículo 4.4.1.16. Licencias de instalación de grúas torre.

Artículo 4.4.1.17. Licencias de ocupación o funcionamiento.

Capítulo 4.4.2. Proyectos de actuaciones urbanísticas.

Artículo 4.4.2.1. Proyectos de edificación. Clases

Artículo 4.4.2.2. Proyectos de edificación. Condiciones comunes

Artículo 4.4.2.3. Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos

Artículo 4.4.2.4. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

Artículo 4.4.2.5. Proyectos de otras actividades urbanísticas. Determinaciones.

Capítulo 4.4.3. Fomento de la edificación.

Artículo 4.4.3.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

TÍTULO QUINTO. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 4.5.1. Publicidad del planeamiento.

Artículo 4.4.1.1. Tipos

Artículo 4.4.1.2. Consulta directa.

Artículo 4.4.1.3. Consultas previas

Artículo 4.4.1.4. Informes urbanísticos

Artículo 4.4.1.5. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Artículo 4.4.1.6. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

**LIBRO 1
NORMAS GENERALES****TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Capítulo 1.1.1. Único

Artículo 1.1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Elciego.

2. Su vigencia se mantendrá indefinidamente mientras no sea revisado, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 1.1.1.2. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava

El presente Plan de planeamiento general ha sido realizado materialmente con el "Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava."

Por tratarse de una aplicación general ideada para que sirva de soporte de cualquier instrumento de planeamiento a elaborar en el Territorio Alavés puede haber en ella determinaciones y ámbitos (clases de suelo, zonas y subzonas, etc.) que no existan en el presente documento. Tanto en los artículos siguientes como en los planos de ordenación se especifica con precisión tal circunstancia.

Artículo 1.1.1.3. Sistemática del articulado de las Normas Urbanísticas

1. El articulado de estas Normas Urbanísticas se estructura en Libros, Títulos, Capítulos y, en ocasiones, Secciones.

2. La nomenclatura del código de los artículos se compone de cuatro dígitos. El primero se refiere al Libro, el segundo al Título, el tercero al Capítulo y el cuarto al número de orden del artículo dentro del Capítulo. Las Secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en esta nomenclatura.

Artículo 1.1.1.4. Documentación constitutiva del presente Plan

1. El presente Plan está constituido por los siguientes documentos:

- a. Memoria informativa
- b. Memoria Descriptiva –Justificativa –Ambiental
- c. Normas urbanísticas.
- d. Estudio de viabilidad económico- financiera y memoria de sostenibilidad económica.
- e. Planos de información.
- f. Planos de ordenación, estructural y pormenorizada.
- g. Catálogo de bienes y espacios protegidos

2. Las Normas Urbanísticas se componen de los siguientes Libros:

- 1.1. "Libro 1. Normas Generales"
- 1.2. "Libro 2. Normas Particulares de las Áreas de Ordenación Urbanística"
- 1.3. "Libro 3. Normas de Protección del Patrimonio Histórico Arquitectónico, Arqueológico y de los Espacios Naturales"
- 1.4. "Libro 4. Ordenanzas Municipales Complementarias de la Ordenación Urbanística"

3. Los Planos de Ordenación Urbanística del Territorio se componen de:

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- P0 - Planos de Encuadre y Situación. Información cartográfica. Escala 1/50.000 y 1/100.000
- P1 - Clasificación del Suelo. Zonificación del Suelo No Urbanizable. Escala 1/5.000
- P2 - Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos. Escala 1/5.000
- P3 - Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (AOPs). Escala 1/2.000
- P4 - Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable (Zonas). Sistemas Generales. Escala 1/1.000

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- P5 - Calificación Pormenorizada (Subzonas). Escala 1/1.000
- P6 - Condiciones de la Edificación. Escala 1/1.000
- P7 - Categorización del Suelo Urbano. Condiciones de Desarrollo y Gestión. Escala 1/1.000
- P8 - Alineaciones. Cotas. Edificios Fuera de Ordenación. Edificios Disconformes con el PGOU. Espacios Libres. Escala 1/1.000
- P9.1 - Ortofotografía del Término Municipal. Escala 1/7.500
- P9.2 - Ortofotografía del Centro Urbano. Escala 1/2.500
- P10 - Redes de Servicios Urbanos. Escala 1/1.500
- P11.1 - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Escala 1/2.000
- P11.2 - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Escala 1/10.000
- P12 - Zonificación acústica. Escala 1/2.000

4. Dado que este Plan ha sido realizado por métodos informáticos, la edición de cada plano puede ser realizada a escalas diversas. No obstante, para la elaboración de los planos se ha utilizado la cartografía básica de escala 1/5.000 y 1/10.000 y para el resto la de la escala 1/1.000, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

Artículo 1.1.1.5. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan

1. Este Plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable desde el punto de vista del interés de la colectividad. En cualquier caso, siempre prevalecerán las interpretaciones realizadas a través de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

3. Cuando se suscite una duda de interpretación que no sea fácilmente resoluble de acuerdo con lo indicado en los dos números anteriores de este artículo, se solicitará un informe técnico y jurídico sobre el tema y una vez consideradas las diversas alternativas propuestas, el órgano competente municipal adoptará una solución que fijará la interpretación oficial de aplicación en casos sucesivos. Si esta interpretación afecta a aspectos sustanciales del Plan iniciará la oportuna modificación del mismo que establezca una redacción indubitada de las determinaciones causantes del problema.

4. La resolución de las contradicciones que puedan existir entre las determinaciones de los diversos elementos constitutivos de la documentación de este Plan se resolverá siguiendo estos criterios:

a. Las contradicciones entre cualquier determinación de este Plan y cualquier disposición de carácter legal o reglamentario, cuyo contenido pueda ser de aplicación directa a actos de uso del suelo o de construcción, se saldará a favor de esta última.

b. En el caso de que, eventualmente no haya correspondencia en la documentación de los diversos planos, será válida la indicación del plano realizado sobre la escala más detallada, salvo que de la Memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario. En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural.

c. Las contradicciones entre planos y Normas Urbanísticas se saldarán a favor de estas últimas, salvo que de la Memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

d. Las determinaciones de la calificación global y la pormenorizada, así como las relativas a la ejecución, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de estas Normas Generales.

e. En cualquier caso, cuando se trate de la medida de los diferentes ámbitos prevalecerá siempre la superficie real, comprobada fehacientemente sobre la especificada en este Plan y en los planos que lo desarrollan.

Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 1.2.1.3. "Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan", Artículo 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" y 1.3.3.4. "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada".

TÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1.2.1. Único

Artículo 1.2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística

1. Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística de este Plan se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. En estas Normas Urbanísticas son enumeradas las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

Artículo 1.2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada

1. El ámbito de ordenación urbanística define el ámbito del suelo urbano y urbanizable que ha sido sometido a una ordenación pormenorizada uniforme por el planeamiento general, o ha de serlo, en desarrollo del mismo, a través del planeamiento pormenorizado. También comprende este concepto los sistemas generales sitios en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico.

Según lo señalado en el artículo 51 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, el ámbito de suelo urbano se denomina área y el de suelo urbanizable sector.

2. Cada ámbito de ordenación urbanística puede estar formado por una o varias zonas privadas y/o públicas.

3. En el presente Plan existen los siguientes ámbitos:

ELC.01 Área Centro Histórico.

ELC.02 Área de Expansión Oeste

ELC.03 Área de Expansión Norte

ELC.04 Área Grupo Samaniego

ELC.05 Área Barrio General Gallarza

- ELC.06 Área Barrio Xavier Arizaga
- ELC.07 Área carretera de Samaniego
- ELC.08 Área Variante
- ELC.09 Área de baja densidad en el antiguo AU-2
- ELC.10 Área residencial Camino de Rehollos
- ELC.11 Área de pequeña industria y almacenes
- ELC.12 Área de Barrihuelo - Carretera de Laguardia
- ELC.13 Área de bodegas industriales Este
- ELC.14 Área de bodegas industriales Norte
- ELC.15 Área de bodegas industriales junto al Ebro
- ELC.16 Área dotacional Norte
- ELC.17 Área dotacional Centro
- ELC.18 Área dotacional Sur
- ELC.19 Área travesías y tramos urbanos de carreteras
- ELC.20 Sector residencial R-1. Senda de las Damas
- ELC.21 Sector residencial R-2. San Roque
- ELC.22 Sector industrial I-1. Velasquillo 1
- ELC.23 Sector industrial I-2. Velasquillo 1
- ELC.24 Sector industrial I-3. Camino de Rehollos

4. Como caso especial, la Operación Estructural (o indistintamente área de intervención estructural como se señala en los planos de ordenación) define el ámbito del suelo no urbanizable integrado por sistemas generales, cuya ordenación y ejecución corresponde a órganos supramunicipales.

Dado que no se propone ninguna nueva dotación supramunicipal, en este Plan no hay operaciones estructurales.

Artículo 1.2.1.3. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo se establecen estos criterios:

1. Las determinaciones de ordenación urbanística estructural tienen rango de planeamiento general. Con las salvedades y tolerancias indicadas en el artículo 1.3.2.5. "Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global" de estas Normas Generales, sus modificaciones supondrán la del presente Plan debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística.

En concreto tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a. De la documentación gráfica:

a.1 La clasificación del suelo y zonificación del suelo no urbanizable en los planos P.1 y P.2

a.2 La clasificación del suelo y delimitación de sus perímetros, en suelo urbano, urbanizable sectorizado y no urbanizable, de los planos P.1 y P.2. No se clasifica suelo urbanizable no sectorizado.

a.3 La delimitación de los ámbitos de ordenación pormenorizada contenidos en el plano P.3, excepción hecha de la modificación de tales ámbitos del suelo urbano para redactar planes especiales cuando vayan dirigidos a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada.

a.4 La calificación global del suelo urbano y urbanizable (zonas) distinguiendo entre zonas de uso público y zonas de uso privado en el plano P.4

a.5 La determinación de la red de sistemas generales en los planos P.2 y P.4.

a.6 Las determinaciones de diversa índole consideradas expresamente con este rango de ordenación mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b. De la documentación escrita:

b.1 Las normas de este Libro 1, con las excepciones contenidas en el presente articulado.

b.2 Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas en el Libro 2 en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada.

2. Tendrán el rango propio del planeamiento general, y, por lo tanto su alteración exigirá la formulación de la correspondiente modificación de este Plan, las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada ámbito de ordenación pormenorizada.

Con las excepciones y salvedades indicadas en el artículo 1.3.3.4. "Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación rural" de estas Normas generales, el resto de las determinaciones de la calificación pormenorizada tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado, y su formulación y modificación se realizará según cada clase de suelo, por medio de este Plan, un plan especial o un plan parcial.

3. Las determinaciones particulares de ordenación pormenorizada que recogen los PLANOS 6. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, prevalecerán sobre las establecidas para el correspondiente ÁMBITO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AOP) y éstas sobre la normativa general de las SUBZONAS.

Artículo 1.2.1.4. Modificaciones del presente Plan

1. Con las salvedades indicadas en los artículos 1.3.2.5. y 1.3.3.4., se entiende por modificación del presente Plan toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

A efectos de la elección del plan competente para realizar aquella modificación, se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior.

2. Cualquier modificación que se presente a su tramitación se deberá justificar desde el punto de vista del interés público.

3. Toda modificación guardará relación con el motivo que la justifica, no pudiéndose incluir en el expediente otras alteraciones no relacionadas con dicho motivo o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

Artículo 1.2.1.5. Revisión del presente Plan

1. Se entiende por revisión, total o parcial, de este Plan la reconsideración de la ordenación urbanística estructural descrita en el artículo correspondiente del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y Urbanismo.

2. De otra parte, constituirán circunstancias que aconsejan la revisión de este Plan, las siguientes:

a. El agotamiento del 80 por ciento de la capacidad residencial o industrial totales previstas por este Plan.

- b. La necesidad de alguna intervención dotacional que suponga una distorsión generalizada de la ordenación estructural.
- c. La modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.
- d. La aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.
- e. El cambio de orientación de la política urbana municipal.

TÍTULO TERCERO. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1.3.1. Usos del suelo

Sección 1ª Generalidades.

Artículo 1.3.1.1. Definición de uso del suelo

1. Los usos del suelo son la concreción especial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no.
2. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
3. En suelo no urbanizable (usos rurales), las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), los Planes Territoriales Sectoriales (PTS) y el Plan Territorial Parcial de Laguardia (Rioja Alavesa), inciden en la definición y regulación de los usos en la mayoría de las zonas calificadas, remitiendo al planeamiento municipal una parte de ellos. Esto permite adaptar y pormenorizar la Directrices y Planes supramunicipales a las características y circunstancias particulares del municipio.

Artículo 1.3.1.2. Uso Principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado

1. Frecuentemente el desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí. En estos casos se denomina uso principal al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.
2. A su vez, se denomina uso auxiliar a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles, o al menos convenientes, para el correcto funcionamiento del principal. Un determinado uso puede actuar, según los casos y la localización, una veces como uso auxiliar u otras como uso principal.
3. Dentro del concepto de uso, sea principal o auxiliar, se incluyen todas las actividades de servicio que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos. Se denominan usos servidores y son fundamentalmente las denominadas instalaciones de los edificios, tales como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.
4. Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en los locales colindantes son semejantes a los usos de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las del principal.

Para que un uso adquiera la consideración de uso asimilado a un uso principal deberá cumplir alguno de estos requisitos:

- a. Estar expresamente señalado como tal en los artículos siguientes que regulan el contenido de los usos o en las condiciones específicas de edificación y uso de las subzonas.
- b. Estar recogido en una ordenanza urbanística municipal destinada al efecto.

c. Ser acordado por el Ayuntamiento, previo informe técnico en el que se demuestre de manera indubitada que se dan las circunstancias señaladas en el primer párrafo de este punto. Este acuerdo será de aplicación en todo el municipio, sin perjuicio de que puedan establecerse diferentes asimilaciones en las diversas zonas y subzonas en función de los objetivos establecidos por el planeamiento; en consecuencia, nunca podrá utilizarse esta vía para solucionar situaciones particulares.

Artículo 1.3.1.3. Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas

1. La sistematización reseñada posteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no previstos en aquélla de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

2. Cuando tal equiparación no sea posible por ausencia de referencia, el Ayuntamiento reformará la clasificación de los usos, tramitándola como modificación de planeamiento general.

Sección 2ª Clasificación de los usos del suelo.

Artículo 1.3.1.4. Clasificación de los usos del suelo

1. A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo en los terrenos y en las edificaciones e instalaciones, los diversos usos del suelo se clasifican en los siguientes tipos:

a. Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

a.1 Usos autorizados.

a.2 Usos prohibidos.

b. Según el régimen de propiedad.

b.1 Usos públicos.

b.2 Usos de la Administración Pública.

b.3 Usos privados.

c. Según la característica básica de un uso de ocupar o no el terreno con edificación o instalación.

c.1 Usos sustentados en edificación o instalación: usos constructivos.

c.2 Usos no sustentados en edificación o instalación: usos no constructivos.

d. Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles.

El primer nivel es el siguiente:

d.1 Vivienda.

d.2 Industrial.

d.3 Terciario.

d.4 Equipamiento comunitario.

d.5 Comunicaciones y transportes.

d.6 Recreo y esparcimiento al aire libre.

d.7 Infraestructuras de servicios.

d.8 Usos rurales.

En las secciones siguientes los anteriores usos se desagregan en los subniveles pertinentes.

Artículo 1.3.1.5. Uso autorizado, uso predominante, uso propiciado y uso característico.**Uso prohibido**

1. Uso autorizado es aquél que, a título de uso principal, figura incluido en la lista de usos permitidos de la calificación global de cada una de las zonas y en la de la pormenorizada de las subzonas.

Sin necesidad de especificación se consideran también autorizados los usos auxiliares, los servidores y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o en un edificio, se denomina “uso característico” al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad, permitida por el planeamiento, sobre rasante o por tener prioridad en el orden de preferencias establecido por el planeamiento.

En el supuesto de que éste señale el uso característico de forma genérica o sin desagregar, los usos concretos de los subniveles inferiores que cumplan los requisitos exigidos por aquél tendrán todos ellos el carácter de uso predominante.

3. Cuando la normativa de un ámbito (zona, subzona, parcela o edificio), renuncie a fijar alguno de los usos autorizados como uso característico, podrá establecer uno o varios usos propiciados que serán aquellos que el planeamiento considera los más convenientes para lograr la ordenación idónea del ámbito y cuya implantación se incentiva asignándoles parámetros urbanísticos y/o edificatorios más favorables.

4. Son usos compatibles todos los demás usos autorizados por el planeamiento en un ámbito espacial determinado.

5. Genéricamente, son usos prohibidos aquellos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación. En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3.1.3 y 1.5.2.2 de estas Normas Generales.

Artículo 1.3.1.6. Usos públicos

1. Son usos públicos los referentes a las actividades destinadas a cubrir las necesidades de la población derivada de la vida social, desarrollados por órganos de la administración en terrenos y/o edificios e instalaciones que se sitúen en las zonas destinadas a sistemas generales y en las subzonas de sistemas locales.

2. Los usos que participando de las características anteriores, hayan sido objeto de concesión administrativa, se considerarán igualmente públicos a todos los efectos.

3. Los usos públicos siempre se considerarán permitidos sin la necesidad de su señalamiento expreso por la calificación.

Artículo 1.3.1.7. Usos privados o lucrativos

1. Todos los usos que no estén contenidos en la definición de usos públicos del artículo anterior tienen la consideración de usos privados o lucrativos y formarán parte de la edificabilidad ponderada cuando se sitúen en suelo urbano y urbanizable.

2. También tienen la consideración de usos privados los usos de la Administración Pública referentes a las actividades desarrolladas por aquélla en terrenos que según el planeamiento no han de constituir sistemas generales o locales.

*Sección 3ª Contenido del uso de vivienda.***Artículo 1.3.1.8. Definición y clases**

1. Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no, razón de parentesco.

2. El nivel de uso de vivienda se desagrega en este primer subnivel:

- a. Vivienda de protección oficial de régimen general.
- b. Vivienda de protección oficial de régimen especial.
- c. Vivienda libre de precio tasado.
- d. Vivienda libre.

3. Además, a continuación, los anteriores usos se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a. Tipo a: Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar.

b. Tipo b: Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar.

b.1 Tipo b.1: Unifamiliar.

b.2 Tipo b.2: Plurifamiliar.

c. Tipo c: Vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada.

c.1 Tipo c.1: Unifamiliar adosada en hilera.

c.2 Tipo c.2: Unifamiliar adosada compacta o con una arista común.

d. Tipo d: Vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar.

d.1 Tipo d.1: Plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad.

d.2 Tipo d.2: Plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.

4. Vivienda en edificio unifamiliar (o vivienda unifamiliar): es aquella que ocupa en un edificio único, destinado a la residencia de una única unidad familiar.

a. Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

a.1 La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.

a.2 Como caso especial, la vivienda que ocupa un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b. Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

b.1 En una parcela independiente para cada edificio.

b.2 En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

5. Vivienda en edificio de dos viviendas (o vivienda bifamiliar): es aquella que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas. Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a. La vivienda unifamiliar: es aquella que se sitúa en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas por lo que ninguna de las dependencias de estas podrá coincidir en un mismo plano vertical.

El edificio tendrá forma compacta, y si estuviere integrada por varios elementos o cuerpos volumétricos la unión de las dos viviendas se realizará adosando los cuerpos principales y de mayor volumen que formarán fachada continua. La solución arquitectónica resultante de la estrategia de unir dos edificios, que responden al tipo edificatorio de la vivienda unifamiliar aislada, por sus cuerpos secundarios y menores (en altura y/o anchura) nunca tendrá la consideración de vivienda unifamiliar pareada.

a.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

- i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.
- ii. Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

a.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

- i. En una parcela independiente para cada vivienda.
- ii. En una parcela independiente para cada edificio.
- iii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

b. La vivienda plurifamiliar: responde al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo. El edificio se conforma mediante la agrupación vertical de las viviendas por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas, y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará, generalmente, desde elementos comunes situados en el propio edificio.

b.1 Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

- i. La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.
- ii. Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pero pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

b.2 Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

- i. En una parcela independiente para cada edificio.
- ii. En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

6. La vivienda unifamiliar adosada es aquella que se sitúa en un edificio de más de dos viviendas unifamiliares. La agrupación consiste en adosar horizontalmente las diversas viviendas, de manera que se posibilite que cada una de ellas posea zaguán propio, y se realizará de forma que no coincidan en un mismo plano vertical las dependencias de las diferentes viviendas. Asimismo, al edificio le será de aplicación las condiciones de composición arquitectónica señaladas en el párrafo segundo del apartado a) del punto 5 anterior.

a. En este uso y edificio se distinguen dos tipos:

a.1. La vivienda unifamiliar adosada en hilera: las viviendas se adosan una a continuación de la otra, a través de paredes medianeras no consecutivas, conformando un edificio desarrollado longitudinalmente. A su vez, en él se pueden dar estas dos modalidades:

- i La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.
- ii Como caso especial, la vivienda que se sitúa en un edificio pareado o adosado a los linderos de las parcelas colindantes.

a.2 La vivienda unifamiliar adosada compacta: las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

b. En ambos Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

b.1 En una parcela independiente para cada vivienda.

b.2 En una parcela independiente para cada edificio.

b.3 En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

7. La vivienda plurifamiliar se sitúa en un edificio en el que se agrupan varias unidades de viviendas. La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio. No obstante, dicha característica no es condición indispensable para que el uso deba ser considerado como de vivienda plurifamiliar, ya que pueden existir agrupaciones que, sin cumplir las condiciones establecidas para la vivienda unifamiliar, permitan el acceso propio e independiente a cada una de las viviendas desde el exterior de edificio.

a. A los efectos de este Plan, en la vivienda plurifamiliar se distingue:

a.1 La vivienda en edificio compacto abierto de baja densidad que se sitúa en un edificio compacto aislado en el que se agrupan de tres a dieciséis viviendas. Además no podrá sobrepasar las cuatro plantas sobre rasante.

a.2 La vivienda en edificio plurifamiliar general que es toda aquella que se sitúa en un edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

a.3 La vivienda en edificio mixto que es aquella que se sitúa en un edificio que no responde a ninguno de los descritos anteriormente.

b. Las viviendas admiten estas ubicaciones:

b.1 En una parcela independiente para cada edificio.

b.2 En una parcela común a varios edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal.

8. Se consideran usos auxiliares del uso de vivienda los aparcamientos al aire libre o en edificación, las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.), txokos, etc.

9. Se consideran usos asimilados las pensiones, y residencias o viviendas comunitarias, hasta un total de 18 camas en total, las oficinas (incluidas las de la Administración Pública) y los despachos profesionales, el comercio al por menor del tipo de prestación de servicios al público como las peluquerías y similares, y los establecimientos de agroturismo y de turismo rural.

Sección 4ª Contenido del uso industrial.

Artículo 1.3.1.9. Definición y clases

1. Se denomina uso industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos. Igualmente se incluye en este uso la actividad de depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. El nivel del uso industrial se desagrega en los siguientes subniveles o modalidades:

a. Minería, industrias extractivas.

b. Industrias manufactureras:

b.1 De transformación.

b.2 Agrarias y forestales.

c. Artesanía y productos artísticos.

d. Talleres:

d.1 Talleres de reparación de electrodomésticos.

d.2 Talleres de reparación de vehículos.

i Reparaciones electromecánicas.

ii Reparaciones de chapa y pintura.

d.3 Talleres de oficios de la construcción.

e. Almacenes y comercio mayorista:

e.1 Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.

e.2 Resto de almacenes y comercio mayorista.

3. El uso de minería o industrias extractivas son las actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las actividades auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

4. Las industrias manufactureras de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias o forestales (semilleros, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, etc.).

5. El uso de artesanía y productos artísticos constituyen las actividades cuya función principal consiste en la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

6. El uso de talleres consiste en la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico; son actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.

Los talleres de oficios de la construcción comprenden las actividades propias de la construcción que participan en la ejecución tanto de edificios como en las obras de urbanización.

7. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de ella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

8. Se consideran usos auxiliares las oficinas administrativas y de ventas del establecimiento, los locales destinados a la investigación y el desarrollo de la actividad, los vestuarios y los esparcimientos de los trabajadores, los almacenes de servicio, de medios de producción y mantenimiento, los servicios de protección contra incendios, la depuración propia de los residuos generados, la vivienda de guardia y cualquier otro, preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

Artículo 1.3.1.10. Categorías del uso industrial

El uso industrial se divide en estas categorías:

1. Categoría 1ª. Actividad de industria compatible con la vivienda.

2. Categoría 2ª. Actividad industrial no compatible con la vivienda.

Artículo 1.3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda

1. Comprende aquellas actividades que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motores de potencia inferior a 1 KW cada uno.

2. Se admitirá en edificios con viviendas con una limitación de potencia media de 0,03 KW/m² y con una potencia máxima total de 5Kw.

3. Los datos relativos a la potencia mecánica, a los niveles de ruido y a las emisiones de gases y polvo, permitidos según su situación, son los indicados a continuación:

Potencia media en KW/m ²	0,03
Potencia total máxima en KW	5
Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA	40
Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA	0
Nivel sonoro interior máximo de día en dBA	55
Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA	0
Índice de Ringelmann en funcionamiento	0
Índice de Ringelmann en arranque	0
Emisión máxima de polvo en Kg/hora	1,5

4. El período de día se considera desde las 8 de la mañana a las 22 horas, y el de noche el complementario.

5. El índice de ennegrecimiento de Ringelmann se refiere a gases de combustión.

6. Los niveles sonoros se medirán a una distancia de 1,5 m. de la fachada en el exterior del edificio de uso industrial y en el interior del mismo, estableciéndose un límite máximo de incremento de 3 dBA sobre el nivel del fondo. La medición del nivel máximo en el interior del propio local industrial se efectuará con todas las puertas y ventanas cerradas.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

Artículo 1.3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda

1. Comprende las actividades incómodas, no admitidas contiguas a viviendas; la pequeña, mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

2. Se permite sólo en las zonas privadas cuya calificación global les asigne como uso predominante el uso industrial, sin limitación de empleo, de potencia y de superficie.

Sección 5ª Contenido de los usos terciarios.

Artículo 1.3.1.13. Definición y clases

1. Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. En él se distinguen las siguientes clases:

a. Oficinas.

b. Comercio al por menor:

b.1 Comercio en general.

b.2 Grandes superficies comerciales.

c. Hostelería:

c.1 Hoteles.

c.2 Camping y otros tipos de hospedaje de corta duración:

i Camping.

ii Albergues juveniles y refugios de montaña.

iii Centros de colonias de vacaciones.

iv Casas rurales y agroturismo.

v Otros alojamientos, (temporeros y otros).

c.3 Restaurantes y bares.

c.4 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

3. Se consideran usos auxiliares los aparcamientos de trabajadores y usuarios, almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento de uso principal, así como cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento de las oficinas.

4. Las oficinas son aquellas actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informáticos, etc. Se excluyen las dependencias de la Administración Pública.

5. El uso de comercio al por menor comprende la venta al público de artículos y productos de todo tipo y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, tintorerías y otras actividades similares.

Las "grandes superficies comerciales" son las consideradas como tales por la legislación sectorial de la comunidad autónoma.

6. El uso de hostelería comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento transitorio a las personas en cualquiera de sus modalidades.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, serán, a los efectos de su implantación, usos de "residencias colectivas" si reúnen los requisitos de unidad funcional y organizativa propios de este tipo de usos, o, en caso contrario, viviendas.

Sección 6ª Contenido de los usos de equipamiento comunitario.

Artículo 1.3.1.14. Definición y clases

1. Se denomina uso de equipamiento comunitario las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la colectividad.

2. A los efectos de su pormenorización en él, se distinguen las siguientes clases:

a. Docente:

a.1 Enseñanza primaria y secundaria.

a.2 Enseñanza superior.

a.3 Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b. Recreativo y cultural:

b.1 Bibliotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2 Espectáculos:

i Teatros y cinematógrafos.

ii Salas de baile, discotecas y actividades similares.

iii Feriales y similares.

iv Plazas de toros.

v Otros.

- b.3 Palacios de congresos.
- b.4 Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.
- b.5 Juegos recreativos y de azar.
- c. Deportivo:
 - c.1 Estadios y polideportivos:
 - i Estadios, campos de fútbol, etc.
 - ii Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.
 - c.2 Campos de golf.
 - c.3 Hípica y picaderos.
 - c.4 Otras instalaciones.
- d. Sanidad:
 - d.1 Actividades sanitarias:
 - i Actividades hospitalarias.
 - ii Actividades médicas y odontológicas.
 - iii Otras actividades sanitarias.
 - d.2 Actividades veterinarias.
- e. Servicios sociales:
 - e.1 Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.
 - e.2 Servicios sociales sin alojamiento.
- f. Religioso.
- g. Institucional.
- h. Servicios públicos:
 - h.1 Defensa, seguridad y protección civil.
 - h.2 Correos y telecomunicaciones.
 - h.3 Servicios urbanos:
 - i Mercados de abastos.
 - ii Mataderos.
 - iii Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.
 - iv Cocheras de autobuses públicos y similares.
 - v Otros servicios urbanos.
 - i. Otros equipamientos.

3. Se consideran usos auxiliares las oficinas administrativas y de gestión, los almacenes de los medios de producción y mantenimiento, los aparcamientos de los trabajadores y usuarios, la vivienda de guarda y cualquier otro uso preciso a dichos efectos.

4. El uso docente comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

5. El uso recreativo y cultural comprende la conservación y transmisión del conocimiento y el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

6. El uso deportivo constituye las instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

7. La sanidad comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.

8. Los servicios sociales comprenden la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

9. El uso religioso comprende la celebración de los diferentes cultos.

10. El uso institucional corresponde a las actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

11. La defensa, seguridad y protección civil supone las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

12. Los servicios urbanos son las actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.) y los cementerios.

Sección 7ª Contenido del uso de comunicaciones y transportes.

Artículo 1.3.1.15. Definición y clases

1. Se denomina uso de comunicaciones y transportes las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como el estacionamiento de estos.

2. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a. Por carreteras:

a.1 Carreteras.

a.2 Vías municipales:

a.2.1 Calzadas.

a.2.2 Aceras.

a.2.3 Aparcamientos anexos.

a.2.4 Espacios de protección.

a.3 Aparcamientos:

a.3.1 Al aire libre no anexos a la vialidad.

a.3.2 En edificación.

a.4 Estaciones de suministro de carburante.

a.5 Actividades anexas:

a.5.1 Estaciones de autobuses.

a.5.2 Centro de transporte por carreteras.

a.6 Vías rurales.

b. Peatonales y/o de bicicletas:

b.1 Calles y paseos peatonales.

b.2 Calles peatonales con tolerancia.

b.3 De bicicletas.

c. Por ferrocarril.

d. Aéreos.

e. Centros de transporte intermodal.

3. Dentro del uso de carretera se consideran usos auxiliares los destinados a dar cobertura a las necesidades de la circulación, tales como instalaciones de control de aforos, las destinadas al pesaje y control de cargas, aparcamientos y áreas de descanso y al servicio de los usuarios de las carreteras, centros de control, almacenaje y parques de maquinaria y otros análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación explotación.

4. Como usos auxiliares de los centros de transporte por carretera se incluyen las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte de mercancías y agentes de aduanas, gasolineras, cocheras, talleres de mantenimiento y reparación de vehículos, restaurantes, comercio al por menor, hoteles, etc. para empleados del centro y para visitantes y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo del uso principal.

5. Dotación de aparcamientos.

a. Uso a.2.3 2 "Aparcamientos anexos": como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable, (Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).

b. Uso a.3 "Aparcamientos": los edificios de nueva planta, con excepción de los situados en las subzonas del suelo urbano consolidado en las que la disposición de este uso resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo, o de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de estas dotaciones mínimas, en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela:

b.1 En edificios de viviendas: una plaza por cada 90 m² o fracción de superficie útil.

b.2 En edificios destinados al uso industrial: una plaza por cada 200 m² construidos o fracción.

b.3 En edificios de oficinas: una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

b.4 En edificios comerciales: una plaza por cada 70 m² de superficie útil o fracción.

b.5 En edificios destinados a hoteles y casas rurales: una plaza por cada cuatro habitaciones

b.6 En edificios destinados a restaurantes y bares: una plaza por cada cuatro plazas de servicio prestadas.

b.7 En campings y albergues: los que establezca la legislación sectorial aplicable.

b.8 En edificios de equipamiento sanitario: una plaza por cada dos camas.

b.9 En edificios destinados a equipamientos comunitarios de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogos: una plaza por cada 15 localidades de aforo.

b.10 En edificios destinados a bibliotecas, museos y análogos: una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción.

b.11 En edificios destinados a otros equipamientos o usos: una plaza por cada dos empleados y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

En cualquier caso, en los suelos urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable se cumplirán los estándares establecidos en la legislación urbanística.

c. La modificación de tales dotaciones podrá realizarse mediante una ordenanza urbanística municipal.

6. Los usos auxiliares de las estaciones de autobuses comprenden los centros de distribución de paquetería, cafetería, restaurantes, talleres de mantenimiento y pequeña reparación de autobuses, pequeñas zonas comerciales, aparcamientos para vehículos de empleados y usuarios y cualquier otro uso preciso para el correcto desarrollo de la Estación.

7. El uso "transporte por ferrocarril" comprende las estaciones de viajeros y son usos auxiliares las oficinas para las empresas dedicadas a la organización del transporte ferroviario, y agencias de viajes, los aparcamientos de empleados y usuarios, los centros de distribución de paquetería, las cafeterías y restaurantes, las pequeñas zonas comerciales y cualquier otro uso preciso para el correcto funcionamiento del uso principal.

Sección 8ª Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre.

Artículo 1.3.1.16. Definición y clases

1. El uso de recreo y expansión al aire libre comprende las actividades destinadas a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, el desarrollo de juegos infantiles, contemplación de la Naturaleza, etc.

2. Comprende estas clases.

a. Recreo y expansión al aire libre de carácter urbano. Espacios libres:

a.1 Parques urbanos.

a.2 Zonas verdes.

a.3 Áreas de juego y recreo de niños.

a.4 Áreas peatonales.

b. Recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano:

b.1 Recreo concentrado.

b.2 Recreo extensivo.

b.3 Baños y deportes náuticos.

c. Espacios libres privados

3. El uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano está constituido fundamentalmente por jardines y arbolado, además de paseos peatonales, alamedas, kioscos, glorietas, estanques, pequeños bares con terrazas al aire libre y otras pequeñas dotaciones que configuran el ambiente preciso para el ejercicio de la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

4. En el uso de recreo concentrado de carácter extraurbano predominan las actividades de picnic y de contacto con la Naturaleza, ejercidas en lugares generalmente alejadas de los centros urbanos, en suelo no urbanizable, dotadas con equipamientos complementarios como bares, aparcamientos, lugares de baño, etc. Predominan en dichos lugares el estado natural del terreno y las obras de urbanización se reducen al mínimo.

5. En el recreo extensivo de carácter extraurbano predominan las actividades de senderismo y contemplación de la Naturaleza, realizada en grandes espacios del suelo no urbanizable, dotadas de pequeñas zonas de equipamiento realizadas de forma que queden perfectamente integradas en el medio natural.

6. En general se consideran usos auxiliares del uso general “recreo y expansión al aire libre” los pequeños almacenes para guarda de los instrumentos precisos para su mantenimiento, los viveros de plantas; y cualquier otro uso preciso para desarrollar y potenciar el uso principal, que no llegue a afectar al carácter de espacio libre de edificación.

7. Se consideran espacios libres privados los señalados como tales en el plano P6- Condiciones de la Edificación, así como los que quedan libres como resultado de ocupaciones de parcela inferiores al 100 por ciento.

Se podrán permitir en ellos las construcciones propias de los jardines privados tales como pistas deportivas descubiertas (excepto frontones), umbráculos, piscinas, edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garajes y cobertizos. La cubierta máxima será de 30 m² y la altura, desde cualquiera de las rasantes naturales del terreno hasta el arranque de cubierta será de 3 metros. La superficie total construida sobre la rasante de todos estos elementos no podrá exceder del 5 por ciento de la parte de la parcela calificada como espacio libre privado. Bajo rasante se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas e instalaciones deportivas salvo en zonas de retranqueo obligatorio recayentes a carreteras o cauces.

Artículo 1.3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres

1. Además de lo señalado en el punto 3 del artículo anterior, en los espacios adscritos al sistema general de espacios libres, se admitirán:

a. Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b. Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c. Viales interiores y aparcamientos públicos en superficie, de servicio en ambos casos al propio espacio libre.

d. Aparcamientos públicos subterráneos.

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifran en el 5 por ciento de la superficie total calificada, salvo en el caso del párrafo d) que podrá alcanzar el total de la misma.

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el sistema general, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos c) y d) del punto anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 1.3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 1.3.1.16. “Definición y clases”, en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 1 párrafos a), b) y d) del artículo anterior.

2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el punto 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 100 por ciento de la superficie total calificada.

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el sistema local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo d) del punto 2 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

*Sección 9ª Contenido de los usos de infraestructuras de servicios.***Artículo 1.3.1.19. Definición y clases**

1. Se denomina uso de infraestructuras de servicios a las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infra-estructuras y telecomunicaciones.

2. Comprende las siguientes clases:

a. Abastecimiento de agua.

b. Saneamiento de agua.

c. Producción y suministro de energía eléctrica:

c.1 Producción de energía.

c.2 Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.

d. Tratamiento de residuos:

d.1 Tratamiento de residuos sólidos urbanos.

d.2 Vertederos de residuos inertes e inertizados.

d.3 Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos inertes e inertizados.

d.4 Tratamiento de lodos y depuradoras.

d.5 Otros tratamientos.

e. Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos:

e.1 Producción, transportes y distribución de gas.

e.2 Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.

f. Infraestructuras de telecomunicaciones.

3. Se incluyen como usos auxiliares las oficinas, aparcamientos y almacenes de servicio y de medios de producción y mantenimiento, precisos para el desarrollo de sus actividades, así como cualquier otro preciso a dichos fines.

4. El uso de infraestructuras de telecomunicaciones no comprende las oficinas al público para facilitar la transmisión de sonido, imágenes, datos y otra información, los centros de producción de radio y televisión, las emisoras de radio y de televisión, las cuales se insertan en el uso de equipamiento comunitario recreativo y cultural.

*Sección 10ª Usos rurales.***Artículo 1.3.1.20. Definición y clases**

1. Se consideran usos rurales los directamente relacionados con las actividades del Sector Primario y otros susceptibles de ser implantados en suelo no urbanizable. Incluyen las actividades productoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables.

2. La sistematización general de usos será la siguiente con base en las DOT, el PTP de La Guardia y el PTS Agroforestal:

a. Protección ambiental:

a.1 Conservación: mantenimiento del uso actual en condiciones adecuadas al mismo.

a.2 Mejora ambiental: tratamientos capaces de reconducir la zona a estados de equilibrio ecológico más valiosos.

b. Ocio y esparcimiento:

b.1 Recreo extensivo: disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, con base en actividades blandas, sin equipamientos significativos, como excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico. Implica el simple tránsito peatonal y excluye desarrollos edificatorios o nuevos elementos de la red viaria. Su regulación está contemplada, en el PTS Agroforestal y en la normativa sobre senderismo del País Vasco (Decreto 79/1996).

b.2 Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo: disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, con base en pequeñas infraestructura de carácter permanente (pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, etc).

b.3 Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo: disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, con base en edificios o grandes instalaciones para desarrollar actividades y/o acogida que implican la adaptación de un espacio. Se podrán admitir las que estén relacionadas con el medio.

b.4 Actividades cinegéticas y piscícolas: la caza y la pesca se regularán por sus legislaciones específicas. No conlleva ninguna actividad edificatoria.

c. Aprovechamiento de recursos primarios

c.1 Prácticas agrarias: Actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (Ver artículo 28.1 y 28.2 del Anexo I del PTS Agroforestal)

c.2 Construcciones relacionadas con explotación agraria: según el artículo 28.3 del Anexo I del PTS Agroforestal. Son las siguientes:

- Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las actividades agrícolas, como almacenamiento y conservación de útiles y productos, secado, extracción y clasificación de productos agrícolas, acondicionamiento de fruta y vegetales, obras e instalaciones para agricultura de regadío, incluidas las balsas de riego, terrazas (bancales para evitar o minimizar procesos erosivos siempre que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural), playas de recogida de productos agrícolas, viveros de producción forestal, agraria, de plantas ornamentales y flores. No se permitirán la producción de piensos ni los invernaderos.

- Construcciones destinadas a apoyar la primera transformación de productos agrícolas, como los lagares y las bodegas de producción de vino. No se permite la producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras, que deberán ubicarse en suelo urbano.

La clasificación de las bodegas de producción de vino es la determinada por la Primera Modificación del PTP del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa) relativa a la regulación de las construcciones agrícolas y bodegas (Decreto 251/2010, de 28 de septiembre).

Se admiten vinculados a las bodegas los siguientes usos: cultural, hostelería, alojamiento de temporeros y vivienda.

- Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de actividades complementarias de la explotación agraria, considerando como tales aquellas realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas:

- Transformación, venta directa y degustación, de los productos de la explotación.

- Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria). No se permite el camping.

- Actividades recreativas, de ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y del Medio Rural relacionadas con la explotación agrícola.

— Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento.

- Usos auxiliares a la explotación agrícola.
- Actividades agrícolas especiales (truficultura, cultivo de hongos, lumbricultura, etc).

c.3 Prácticas ganaderas: según artículo 29.1 y 29.2 del Anexo I del PTS Agroforestal.

c.4 Construcciones relacionadas con explotación ganadera: según el artículo 29.3 del Anexo I del PTS Agroforestal.

c.5 Prácticas forestales: según artículo 30.1 a 30.5 del Anexo I del PTS Agroforestal

c.6 Construcciones relacionadas con explotación forestal: se consideran como tales las enunciadas en el artículo 30.6 del Anexo I del PTS Agroforestal. Son las siguientes:

- Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal (almacenamiento y conservación de útiles, maquinarias y productos)

- Infraestructuras (vías forestales e instalaciones anexas como barreras o pasos de agua, parques o depósitos de procesado y apilado de madera, instalaciones de vigilancia de incendios, áreas y fajas cortafuegos, puntos de agua, cierres y vallas)

- Usos auxiliares a la explotación forestal (casas forestales, el uso residencial no se considera como uso auxiliar salvo en el caso de viviendas adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública), acotamiento de zonas de recogidas de setas.

c.7 Industrias agrarias: son industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo no urbanizable y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria. Según artículo 31 del Anexo I del PTS Agroforestal.

c.8 Actividades extractivas: según artículo 32 del Anexo I del PTS Agroforestal

d. Infraestructuras

d.1 Vías de transporte: según artículo 33 del Anexo I del PTS Agroforestal

d.2 Caminos rurales y pistas: son las vías de acceso a las explotaciones agrarias, pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia dimensiones, construcción, acabado y titularidad, que no se integren en la red de carreteras de rango superior.

d.3 Líneas de tendido aéreo: son las redes de transporte o distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

d.4 Líneas subterráneas: son las redes de transporte o distribución de energía eléctrica, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas que se realizan de forma subterránea.

d.5 Instalaciones técnicas de servicios Tipo A: incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies. Se enumeran en el artículo 37 del Anexo I del PTS Agroforestal

d.6 Instalaciones técnicas de servicios Tipo B: incluye instalaciones tales como torres, antenas y estaciones emisoras y receptoras de radio y comunicación vía satélite.

d.7 Escombreras y vertederos de residuos sólidos: corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

e. Usos edificatorios

e.1 Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes: son los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos ya existentes, cualquiera que sea su entidad, siempre que su aprovechamiento no sea superior al del núcleo existente

e.2 Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes: según artículo 41 del Anexo I del PTS Agroforestal.

e.3 Edificios de utilidad pública e interés social: son edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social. Cumplirán lo dispuesto en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y artículo 4.2 y 3, del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006. Además, no deberán tener la consideración de Sistemas Generales

Comprenden los enumerados en el artículo 42 del Anexo I del PTS Agroforestal.

e.4 Residencial vinculado a la explotación agraria: como la vivienda vinculada a la explotación en los términos del artículo 12 del Anexo I del PTS Agroforestal. La vivienda como uso vinculado a las bodegas podrá realizarse en base a la normativa aplicable.

Se dará cumplimiento al artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo:

1. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola o ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico de Álava, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada, más del 50 por ciento de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

2. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

3. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica, hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

4. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

5. Producido el incumplimiento, el Ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.

6. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el Departamento de Agricultura del Territorio Histórico correspondiente informará al Ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones

e.5 Residencial no vinculado a la explotación agraria: está expresamente prohibida por el artículo 28.1.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda de este tipo en todo el suelo no urbanizable, por lo que no se contempla este uso para ninguna zona.

e.6 Instalaciones peligrosas: comprenden el almacenamiento y desarrollo de sustancias y los procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable

3. Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.

4. Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

5. Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley /2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Capítulo 1.3.2. Calificación global del Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 1.3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido

1. La zona es el ámbito definido por el Plan que engloba un conjunto de terrenos homogéneos delimitado en coto redondo, por tener las mismas características urbanísticas globales: la utilización del suelo, la edificabilidad urbanística y los tipos edificatorios; y, en definitiva, un tejido urbano específico.

2. Según la utilización del suelo establecida por el planeamiento general, el término municipal queda íntegramente dividido en estos dos grandes grupos de zonas:

a. Zonas públicas destinadas a los Sistemas Generales.

b. Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y en el suelo urbano y el urbanizable. Las zonas dotacionales también tienen la consideración de Sistemas Generales.

3. Superando la definición plasmada en el artículo 15 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la calificación global supone la interrelación sistemática de las zonas públicas y privadas con los usos asignados a cada ámbito así definido, y establece para cada una las determinaciones fundamentales que definen las facultades de la ordenación urbanística.

Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1 párrafo c y 53.4 párrafo a, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo) que constituye la componente gráfica de aquella plasmada en el plano P.1. Zonificación del Suelo no Urbanizable y en el P.4. Calificación Global del Suelo Urbano y Urbanizable (Zonas).

4. En este sentido la calificación global establece para cada zona del suelo urbano y el urbanizable y los sistemas generales del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a. El carácter de la zona como privada con usos lucrativos privados o como pública carente de aprovechamiento lucrativo y destinada a dar soporte a las dotaciones públicas de carácter general.

b. La definición del uso característico y, en su caso el propiciado, y la del resto de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.1 párrafos b y f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

c. En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2 párrafos c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

d. A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso predominante de vivienda definido de forma directa o indirecta, si bien en suelo urbano consolidado por la urbanización podrá ser libre o tener carácter orientativo.

e. Opcionalmente, los tipos edificatorios.

f. Opcionalmente, el número máximo de plantas de los edificios, regulado de modo directo.

g. Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios, regulada de modo directo.

Estas determinaciones se definen para cada zona en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente, salvo las referentes a los usos globales y a los tipos edificatorios que se regulan en los artículos siguientes de este Capítulo.

Las determinaciones opcionales tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.

5. Asimismo, la calificación global establece para cada zona rural del suelo no urbanizable estas determinaciones:

a. Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.

b. La superficie mínima de la parcela y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.

c. Las edificabilidades urbanísticas, los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este Capítulo y en el Título Quinto. "Ordenanzas de uso y edificación de las zonas rurales".

Artículo 1.3.2.2. Sistematización de la calificación global

1. El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava" sistematiza la calificación global considerando que la zonificación tiene estos tres niveles:

a. Tipos básicos de zonas: las zonas quedan clasificadas en primer lugar en función del uso predominante de cada una.

b. Grupos de zonas: cada tipo se vuelve a dividir en grupos según sus características urbanísticas básicas, los tipos edificatorios y los sistemas de ordenación de cada grupo.

c. Zonas: son los ámbitos generalmente, continuos específicos y singulares.

2. Cada zona tiene una identificación precisa según se ubique en el suelo urbano y urbanizable o en el suelo no urbanizable.

3. Los "Tipos básicos" de "Zonas de uso global" son:

A - Zonas residenciales.

B - Zonas industriales.

C - Zonas de usos terciarios.

D - Zonas de equipamiento comunitario privado.

- E - Zonas públicas de comunicaciones.
- F - Zonas públicas de espacios libres.
- G - Zonas públicas de equipamiento comunitario.
- H - Zonas públicas de infraestructuras de servicios.
- I - Zonas públicas hidráulicas.
- J - Zonas rurales.

4. Los "tipos básicos" de las zonas reseñadas en el punto anterior se desarrollan con arreglo a los grupos que se definen a continuación, cada uno de los cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

- A. Zonas residenciales:
 - A.1. De asentamientos antiguos urbanos.
 - A.2 De asentamientos antiguos rurales.
 - A.3 De ensanche.
 - A.4 De edificación abierta.
 - A.5 De edificación de baja densidad.
 - A.6 De edificación de muy baja densidad.
- B. Zonas industriales:
 - B.1 Comunes.
 - B.2 De industria especial.
 - B.3 Parques tecnológicos.
- C. Zonas de usos terciarios:
 - C.0 Genéricos.
 - C.1 Comerciales:
 - C.1.1 Comunes.
 - C.1.2 De grandes superficies comerciales.
 - C.2 De hostelería.
 - C.3 De oficinas.
 - C.4 De parques empresariales.
- D. Zonas de equipamiento comunitario privado:
 - D.0 Genérico.
 - D.1 Docente.
 - D.2 Cultural.
 - D.3 Recreativo.
 - D.4 Deportivo.
 - D.5 Sanitario
 - D.6 Servicios sociales.
 - D.7 Servicios públicos.
 - D.8 Religioso.

E. Zonas públicas de comunicaciones:

E.1 Viarias.

E.1.1 Carreteras.

E.1.2 Calles.

E.2 Peatonales y/o de bicicletas.

E.3 Ferroviarias.

F. Zonas públicas de espacios libres:

F.1 Parques urbanos.

F.2 Extraurbanos: Áreas recreativas.

F.3 Baños y playas.

G. Zonas públicas de equipamiento comunitario:

G.0 Genérico.

G.1 Docente.

G.2 Cultura.

G.3 Recreativo.

G.4 Deportivo.

G.5 Sanitario

G.6 Servicios sociales.

G.7 Servicios públicos.

G.8 Religioso.

G.9 Institucional.

H. Zonas públicas de infraestructuras de servicios:

H.1 De abastecimiento de agua.

H.2 De saneamiento de agua.

H.3 De producción y suministro de energía eléctrica.

H.4 De tratamiento de residuos.

H.5 De Infraestructuras de gas y productos petrolíferos.

H.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.

I. Zonas de dominio público hidráulico.

J. Zonas rurales:

J.1 Zonas de especial protección.

J.1.1 Por su valor natural.

J.1.2 Por su valor histórico - cultural.

J.1.3 De Mejora Ambiental A.

J.1.4 Por su valor forestal.

J.1.5 Agroganaderas y de campiña.

J.1.6 De pastos montanos A.

J.1.7 De protección de aguas superficiales.

J.2 Zonas preservadas.

J.2.1 Por su interés natural.

J.2.2 Por su interés histórico- cultural.

J.2.3 De Mejora Ambiental B.

J.2.4 Por su interés forestal.

J.2.5 Por su interés agroganadero.

J.2.6 De pastos montanos B.

J.2.7 Por su inadecuación para un desarrollo urbano.

J.3 Núcleos rurales.

5. Las zonas públicas y las privadas dotacionales (C, D y, en su caso, H) constituyen la red dotacional de sistemas generales y locales.

6. En el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los "condicionantes superpuestos" siguientes, reflejados todos ellos en el plano P-2:

a. Áreas erosionables o con riesgos de erosión. (C.1 en planos)

b. Áreas inundables. (C.2 en planos)

c. Áreas de interés geológico - morfológico. (C.3 en planos)

d. Corredores ecológicos. (C.4 en planos)

e. Paisajes Protegidos. (C.5 en planos)

f. Itinerarios verdes. (C.6 en planos)

g. Áreas de protección de las carreteras. (C.7 en planos)

h. Rutas de Patrimonio Etnográfico, Arqueológico, Arquitectónico y Enológico. (C.8 en planos)

i. Entornos de protección cultural. (C.9 en planos)

j. Área de interés preferente para producción de energía eólica (C.10 en planos).

k. Caminos incluidos en el Registro de Caminos Rurales (C.11 en planos).

l. Áreas de Interés Especial de fauna amenazada (C.12 en planos).

m. Cuadrículas de posible existencia de flora amenazada (C.13 en planos)

n. Áreas afectadas por servidumbres aeronáuticas (C.14 en planos)

o. Áreas recreativas (C.15 en planos)

Los dos primeros condicionantes responden a los conceptos definidos en el punto 6.8.8 de las Directrices de Ordenación del Territorio y en el punto 2.3.3 del Plan Territorial Parcial de Laguardia (Rioja Alavesa); los restantes se describen en el artículo 1.6.1.3 "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas vinculantes superpuestas", en que también se regulan las limitaciones impuestas a los usos a implantar en todos ellos.

Los ámbitos objeto de estos condicionantes podrán ser reajustados o modificados, sin necesidad de modificar el Plan General de Ordenación Urbana, mediante la redacción los perceptivos Planes Especiales.

Artículo 1.3.2.3. Relación de zonas existentes en este Plan

1. En el presente Plan solo existen zonas de los Tipos

Tipos "A": Zonas residenciales

A.1. De asentamientos antiguos urbanos.

A.3 De ensanche.

A.4 De edificación abierta.

A.5 De edificación de baja densidad.

A.6 De edificación de muy baja densidad.

Tipos "B": Zonas industriales:

B.1 Comunes.

B.2 De industria especial.

Tipos "C": Zonas de usos terciarios:

C.0 Genéricos.

Tipos "E": Zonas públicas de comunicaciones

E.1.1 Carreteras.

E.1.2 Calles

Tipos "F": Zonas públicas de espacios libres:

F1 Parques urbanos.

Tipos "G": Zonas públicas de equipamiento comunitario:

G.0 Genérico.

Tipos "H": Zonas públicas de infraestructuras de servicios

No existen zonas de este tipo. Ver subzonas.

Tipos "I": I (Las zonas "I" se han delimitado en los planos P.1 "Clasificación del Suelo. Zonificación del Suelo no Urbanizable" y P.4 "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable" como Sistema General Hidráulico).

Tipos "J": Zonas rurales:

J.1 Zonas de especial protección.

J.1.1 Por su valor natural. (A.1 en Planos y Memoria)

J.1.2 Por su valor histórico - cultural. (A.2 en Planos y Memoria)

J.1.4 Por su valor forestal. (A.3 en planos)

J.1.7 De protección de aguas superficiales. (A.4 en Planos y Memoria)

J.2 Zonas preservadas.

J.2.1 Por su interés natural. (B.1 en Planos y Memoria)

J.2.2 Por su interés histórico- cultural. (B.2 en Planos y Memoria)

J.2.4 Por su interés forestal. (B.3 en Planos y Memoria)

J.2.5 Por su interés agrícola. Áreas Agroganaderas y de Campiña (B.4 en Planos y Memoria)

Artículo 1.3.2.4. Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan**1. A.1 Zonas residenciales de asentamientos antiguos urbanos.**

a. Concepto: Son las zonas configuradas por los asentamientos residenciales anteriores a la segunda mitad del siglo XIX, que se propone preservar por su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria y, asegurando la conservación de todos los elementos de edificación y urbanización cuyos valores relevantes lo justifiquen.

El tejido se distingue por configurar la imagen tradicional de calle, delimitada por las edificaciones de carácter adosado. La nueva edificación se referirá en sus pautas tipológicas fundamentales a las edificaciones y elementos constructivos originarios existentes en la zona.

En Elciego se corresponde con el Casco Histórico cuya ordenación pormenorizada está remitida a su Plan Especial de Rehabilitación Integral cuyas determinaciones específicas prevalecerán sobre las establecidas en estas Normas Urbanísticas, que operan complementaria y subsidiariamente respecto a dicho Plan Especial.

b. Tipología de “calificación pormenorizada” característica: La subzona “a.10 de asentamientos residenciales antiguos de carácter urbano”; cuyo tipo edificatorio característico es la edificación adosada que da forma a los espacios públicos.

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda.

c.2 Usos compatibles:

i Industria compatible con vivienda.

ii Equipamiento comunitario.

iii Oficinas.

iv Comercio al por menor.

v Restaurantes y bares.

vi Hoteles y similares.

vii Casas rurales y agroturismo.

viii Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar).

2. A.3 Zonas residenciales de ensanche o mixtas.

a. Concepto: Son las zonas de densidad alta, configuradas por manzanas, las cuales podrán estar ocupadas en su totalidad por la edificación o presentar en su interior patios de manzana o parcialmente abiertos.

b. Tipología de “edificación pormenorizada” característica: La subzona “a.3 de ensanche”

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda plurifamiliar en edificación adosada.

c.2 Usos compatibles.

i Industria compatible con vivienda.

ii Equipamiento comunitario.

iii Oficinas.

iv Comercio al por menor.

v Restaurantes y bares.

vi Hoteles y similares.

vii Casas rurales y agroturismo.

viii Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar).

3. A.4 Zonas residenciales de edificación abierta.

a. Concepto: Son las zonas de densidad media o alta, configuradas por edificación residencial aislada en disposición abierta que, eventualmente, podrá presentar espacios anejos no edificados.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.4.0 de edificación abierta".

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda plurifamiliar en bloque abierto y/o torres.

c.2. Usos compatibles.

i Equipamientos comunitarios.

ii Oficinas.

iii Comercio al por menor.

iv Restaurante y bares.

v Hoteles y similares.

vi Aparcamientos (como uso autónomo).

4. A.5 Zonas residenciales de edificación de baja densidad.

a. Concepto: Son las zonas de densidad media o baja configuradas por pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar adosada.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "a.5 de edificación abierta de baja densidad".

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda en pequeños bloques abiertos de vivienda plurifamiliar o de vivienda unifamiliar adosada.

c.2 Usos compatibles:

Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional)

Hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor.

5. A.6 Zonas residenciales de edificación de muy baja densidad.

a. Concepto: Son las zonas de densidad baja o muy baja, configuradas por edificación residencial con una o dos viviendas por parcela, que dispondrá, en todos los casos, de espacios no edificados anejos.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: Las subzonas "a.6.1 de edificación unifamiliar aislada" y "a.6.2 de edificación bifamiliar"

c. Usos autorizados:

c.1 Uso característico: vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar.

c.2 Usos compatibles:

Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional)

Hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor.

6. B.1 Zonas industriales comunes.

a. Concepto: Son las zonas de edificación de uso predominante industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de 2espacios" no edificados anejos.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La subzona "b.1 industrial común"

c. Usos autorizados:**c.1 Uso característico.**

Industria, salvo las industrias extractivas.

c.2 Usos compatibles.

i Restaurantes y bares y comedores colectivos.

ii Hoteles.

iii Equipamiento comunitario.

iv Comercio al por menor

7. B.2 Zonas industriales especiales.

a. Concepto: Son las zonas industriales que se destinarán a los usos específicos que se definan de manera particularizada para cada área de Intervención y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b. Tipología de "calificación pormenorizada" característica: La Subzona "b.2 de industria especial."

c. Usos autorizados

c.1 Uso característico. Industria.

c.2 Usos compatibles

i Restaurantes y bares y comedores colectivos.

ii Hoteles y otros alojamientos (alojamientos de temporeros)

iii Equipamiento comunitario

iv Comercio al por menor

8. C.0 Zonas de uso terciario genérico

a. Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos terciarios genéricos que se definan de manera particularizada para cada área y, responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b. Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona "c.1 de usos terciarios genéricos"

c. Uso autorizado: Uso terciario en cualquiera de sus modalidades.

9. E.1.1 Zonas de carreteras.

a. Concepto: Son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte interurbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las carreteras autorizados por la legislación sectorial aplicable. Constituyen el Sistema General de Comunicaciones Viarias Supramunicipal.

b. Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona “e.1.1 de autopistas, autovías y carreteras”

c. Usos autorizados: Uso de comunicaciones y transporte por carretera.

10. E.1.2 Zonas de carreteras.

a. Concepto: Son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte urbanos, vías públicas de circulación rodada y peatonal que conectan y comunican entre sí todos los elementos de la red de dotaciones, garantizando su funcionamiento como una única red. Se excluye la edificación. Constituyen el Sistema General de Comunicaciones Viarias Urbanas.

b. Tipología de calificación pormenorizada característica: La subzona “e.1.2 de calles”

c. Usos autorizados: Uso de comunicaciones y transporte urbanos.

11. F.1 Zonas de parques Urbanos.

a. Concepto: Son las zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye la edificación, salvo en las condiciones fijadas en los artículos 1.3.1.17 “ Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.” Corresponden al Sistema General de Espacios Libres.

b. Tipología de calificación pormenorizada características: La subzona “f.1 parques urbanos”

c. Usos autorizados: Uso de recreo y esparcimiento al aire libre.

12. G.0 Zonas de equipamiento comunitario público genérico.

a. Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario público que se definen de manera particularizada para cada área de intervención urbanística y, responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente. Pueden pertenecer al Sistema General o a los sistemas locales.

Se destina a cualquier uso de equipamiento público sin distinción.

b. Tipología de calificación pormenorizada específico: la subzona “g.0” o las correspondientes a cada uso.

c. Usos autorizados: uso de equipamiento comunitario.

13. G.7 Zonas de equipamiento comunitario público de servicios públicos.

a. Concepto: Es la zona en que se ubica el cementerio, uso enmarcado en el de equipamiento comunitario de servicios públicos. Pertenece al Sistema General.

b. Tipología de calificación pormenorizada específico: la correspondiente al uso.

c. Usos autorizados: pompas fúnebres.

14. H.1 Zonas de infraestructuras de servicios públicos. Abastecimiento de aguas

a. Concepto: Son las zonas que se destinan a los usos de las infraestructuras de servicios específicos que se definen de manera particularizada para cada Área de Intervención, y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente. Pertenece al Sistema General o Local.

b. Tipología de calificación pormenorizada característica: la Subzona "h.1" correspondientes a cada uso

c. Usos autorizados: usos de infraestructuras de servicios.

15. J. Zonas Rurales.

Comprenden las zonas rurales y quedan divididas en dos grupos:

J.1 Zonas de especial protección (A en Planos y Memoria):

Corresponden las diversas zonas dirigidas a cumplir los objetivos de especial protección plasmados en el planeamiento territorial o la legislación sectorial; se trata de zonas de protección supramunicipal. No se categorizan como tales aquellas zonas protegidas por un PTS que el PTP de Laguardia (Rioja Alavesa) categorice como zonas preservadas, siempre que dicho PTS no exija la categorización de especial protección.

J.1.1, Zonas de especial protección por su interés natural (A.1 en Planos y Memoria).

Son áreas a las que el planeamiento sectorial otorga el mayor grado de protección, bien sea por sus características y estado de conservación o por su fragilidad debido a su reducida extensión y a los usos agrícolas que se desarrollan en su entorno.

Las integran los (LIC) y las áreas de interés natural señalados en las DOT, por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la Diputación Foral de Álava, por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco y Planes territoriales sectoriales del Gobierno Vasco, así como el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (rioja Alavesa). En Elciego son las siguientes:

- L. I. C. Río Ebro, (ES2110008), de la Red Natura 2000, incluyendo una parte de las Áreas de Interés Especial de las siguientes especies de fauna amenazada que figuran en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de Fauna y Flora, Silvestre y Marina, según se indica en sus correspondientes Planes de Gestión: visón europeo, nutria, zaparda, lamprehuela, blenio de río y avión zapador. También incluye el Hábitat de Interés Comunitario y Prioritario:

- 3250: Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum*

Se incluyen la superficie de terreno y los cursos de agua que lo constituyen

Por otra parte, la Orden de 16 de abril de 2014 aprobó la DESIGNACIÓN DE LA ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN (ZEC) del L. I. C. ES2110008 RÍO EBRO / EBRO IBAIA y el Acuerdo 122/2015, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava, de 10 de marzo, aprobó definitivamente el documento de "Directrices y medidas de gestión" para la conservación favorable y para evitar el deterioro de hábitats y alteraciones sobre las especies de esta zona de especial conservación. El PGOU se remite a estos documentos en cuanto a la protección de la ZEC.

- Hábitats de Interés Comunitario y Prioritario definidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. En Elciego se encuentran los siguientes:

- 6220. Hábitat de Interés Prioritario. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero- Brachypodieta

- 92A0: Bosques galería de *Salix alba* y *Pópulus alba*

- 1510: Estepas salinas mediterráneas (Limolietalia)

- 1430: Matorrales halonitrófilos (Pegano-Salsoletea)

J.1.2 Zonas de especial protección por su valor histórico-cultural (A.2 en Planos y Memoria).

Comprenden las zonas arqueológicas y las edificaciones, construcciones y elementos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, entre ellos los incluidos en el Conjunto Monumental del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava) (Decreto 89/2014, de 3 de junio)

Zonas arqueológicas:

- Castillo (Nº de Catálogo del PGOU: 95)
- Ermita de la Santa Cruz (Nº de Catálogo del PGOU: 96)
- Poblado de San Andrés de la Ribera y Templo de San Vicente (Nº de Catálogo del PGOU: 99)
- Poblado de Valdefrailes (Nº de Catálogo del PGOU: 100)

Bienes inmuebles de especial protección por su valor histórico - cultural:

- ELC-19. Chozo de Martín Pascual (Nº de Catálogo del PGOU: 4)
- ELC-32. Chozo en Lagunillas (Nº de Catálogo del PGOU: 5)
- ELC-29. Casilla Santa Cruz (Nº de Catálogo del PGOU: 6)
- ELC-33. Casilla de Cerio (Nº de Catálogo del PGOU: 7)
- ELC-4. Lagar de Valdiz (Nº de Catálogo del PGOU: 8)
- Puente sobre el río Ebro (Nº de Catálogo del PGOU: 14)

J.1.4, Zonas de especial protección por su interés forestal (A.3 en Planos y Memoria).

En Elciego no se localiza ningún Monte de Utilidad Pública ni Montes Protectores. Integran esta zona de especial protección los espacios forestales y arbolado de ribera, de vegetación autóctona, no incluidos en la zona A.1, protegidos por el PTP de Laguardia (Rioja Alavesa), masas arbóreas para los que se pretende garantizar la conservación y mantenimiento propiciando su recuperación. De esta forma se consigue una mayor riqueza del paisaje aportando elementos que diversifican el mismo, en un entorno de marcado carácter agrícola. Son las siguientes zonas:

- Espacios forestales, arbolado de ribera y vegetación autóctona

J.1.7, Zonas de especial protección de aguas superficiales (A.3 en Planos y Memoria).

Recoge los terrenos de ríos y arroyos y sus márgenes, definidos por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde de cauce público y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado Plan. Se incluye en estos márgenes la vegetación de ribera de los cauces. Son los siguientes:

- Río Ebro. Le corresponde un nivel VI (superficie de cuenca afluyente mayor de 600 K m²).
- Río Mayor. Le corresponde un nivel I (superficie de cuenca afluyente entre 10 y 50 K m²).
- Arroyo del Valle, Arroyo Riosalado, Arroyo Rioseco. Les corresponde un nivel 0 (superficie de cuenca afluyente entre 1 y 10 Km²).
- Barrancos y escorrentías. Les corresponde un nivel 00 (superficie de cuenca afluyente inferior a 1 Km²)

Los cauces no se encuentran deslindados.

J.2 Zonas Preservadas (B en Planos y Memoria):

Corresponden a las diversas zonas que, sin poseer los valores de las anteriores, el planeamiento cree oportuno preservar del desarrollo urbano. También se categorizan como tales aquellas zonas protegidas por un PTS que el PTP de Laguardia (Rioja Alavesa) categorice como zonas preservadas, siempre que dicho PTS no exija la categorización de especial protección.

J.2.1, Zonas preservadas por su interés natural (B.1 en Planos y Memoria).

Son áreas a las que el planeamiento protege por considerar que poseen valores ambientales, naturales y/o paisajísticos. Según establece el PTP de Laguardia, el planeamiento municipal establecerá la protección de este tipo de zonas húmedas determinando el régimen de usos de su entorno.

Las integran los humedales existentes en Elciego incluidos en el Inventario de Zonas Húmedas del Anexo I Grupo III del PTS de Zonas Húmedas

– Prados y juncales de Elciego (B11A71 y B11A72 del Inventario de Humedales del P.T. S. de Zonas Húmedas)

– Laguna de Elciego (B8A1 del Inventario de Humedales del P.T. S. de Zonas Húmedas). El PTP recomienda la recuperación de su dinámica funcional ya que forma parte de un sistema de lagunas endorreicas de gran interés.

No obstante, las NNSS del 2003, que protegen la laguna, la sitúan en una ubicación equivocada por lo que el PGOU debe corregir esta ubicación. Ateniéndose a lo determinado por la cartografía del Gobierno Vasco y por la del PTS de Laguardia, la laguna está casi en su totalidad en el término municipal de Navaridas aunque con una pequeña parte en el de Elciego. Este PGOU establecerá las protecciones necesarias para colaborar a la restauración de estas zonas y se impedirán los vertidos contaminantes. Por otra parte, la protección de los humedales se extenderá a su entorno inmediato, formado por una banda de 50 metros de anchura desde su borde exterior, parte de la cual es término municipal de Elciego, a fin de proporcionar un ámbito de descanso y refugio para la fauna. En esta banda se prohibirán las actividades contrarias a su protección.

J.2.2 Zonas preservadas por su interés histórico cultural (B.2 en Planos y Memoria).

Recogen las edificaciones, construcciones y elementos arquitectónicos no incluidos en la zona a.1; lugares que rememoran acontecimientos históricos, tradicionales y/o populares; etc. cuya conservación se considera de interés por el planeamiento municipal.

Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por la CAPV:

– Ermita de San Roque y su entorno (Nº de Catálogo del PGOU: 46)

Inventario de elementos menores de la Diputación Foral de Álava:

Se identifican en planos con el correspondiente código.

J.2.4, Zonas preservadas por su interés forestal (B.3 en Planos y Memoria).

Comprende todos los espacios forestales no incluidos en las zonas a.3 cuya preservación resulta de interés para el planeamiento municipal por diversas razones, como el mantenimiento del paisaje en mosaico característico de la comarca, la potenciación de reservorios ecológicos y el mantenimiento de la diversidad biológica, el refugio de especies de flora y fauna, la conservación de suelos y la regulación del régimen hídrico, los efectos microclimáticos de la vegetación (reducción de la insolación y disminución de la velocidad del viento). Una parte de ellos son ámbitos en los que se han llevado a cabo trabajos de restauración forestal en virtud de diferentes consorcios de repoblación establecidos entre la Diputación Foral de Álava, a través de su Servicio de Montes, y el Ayuntamiento de Elciego. En otros, se prevén tratamientos de restauración

J.2.5, Zonas preservadas por su interés agrícola (B.4 en Planos y Memoria).

Estas zonas están categorizadas como preservadas por el PTP de Laguardia (Rioja Alavesa), y protegidas por el PTS Agroforestal que no delimita específicamente la categoría de especial protección, por entender que es cometido de los PTP y del planeamiento municipal (art. 46.2.1 del PTS).

Según el PTP de Laguardia (Rioja Alavesa) uno de los rasgos más representativos e identificativos, desde el punto de vista paisajístico, socioeconómico y cultural del área funcional son los viñedos por lo que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos, se consideran prioritarios desde dicho PTP. El objetivo para estas zonas es el mantenimiento de la actividad agrícola desde el punto de vista productivo, preservando los elementos naturales aún existentes y la minimización del impacto negativo (erosión y contaminación de acuíferos fundamentalmente) de las actividades, potenciando los valores paisajísticos. Se deberá evitar la consideración sistemática de los terrenos agrícolas en calma como cultivos marginales o abandonados susceptibles de procesos de reforestación o mejora ambiental.

El planeamiento municipal regula estas zonas más pormenorizadamente de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (BOPV n° 198, de 17 de octubre de 2014). Según este PTP, y teniendo en cuenta la jerarquización y coordinación con los distintos Planes establecidas en el mismo, se incluye la categoría de Áreas Agroganaderas y de Campiña. Se dividen en dos subcategorías (artículo 48 del PTS):

- Agroganadera y de Campiña de Alto Valor Estratégico

Comprenden los suelos con mayor capacidad agrológica y los de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad se consideran estratégicas para el sector. Su mantenimiento y preservación frente a otros usos se considera prioritario.

- Agroganadera y de Campiña de Paisaje Rural de Transición

Agrupar zonas cultivadas de menor capacidad productiva (mayores pendientes, edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agrícola o áreas en calma). Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas y de Campiña de Alto Valor Estratégico, con zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos. También lindan con otro tipo de espacios protegidos o con otros usos.

Artículo 1.3.2.5. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global

No constituye alteración del presente Plan los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de las Operaciones Urbanísticas que se produzcan en estos casos:

1. La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los sistemas generales adyacentes, prevaleciendo aquella sobre cualquier definición gráfica del presente Plan.

2. La adaptación de los límites de las zonas al deslinde del dominio público hidráulico realizado de acuerdo con los artículos 240, 241 y 242 del Real Decreto 9/2.008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3. En el suelo urbano y urbanizable, el ajuste de los mencionados límites, mediante el planeamiento de desarrollo, a los límites naturales del territorio; a bienes inmuebles y arbolados calificados; a parcelas completas preexistentes; a una reconsideración en detalle del diseño de la vialidad estructural del ámbito; o para corregir errores materiales o de la base cartográfica; o cuando constituya, simplemente, una mejor definición gráfica sobre los planos del presente Plan derivada de su salto de escala o de un levantamiento topográfico más preciso. En cualquier caso, esta alteración deberá cumplir estos requisitos:

a. Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al 10 por ciento de su superficie inicial. Si la alteración afecta a una o varias Operaciones Urbanísticas, tal límite se reducirá al 5 por ciento.

b. Si el incremento se produce con la incorporación de suelo no urbanizable, éste no podrá pertenecer a zonas rurales de especial protección, salvo que de manera indubitada se demuestre que ha existido un error en su delimitación.

c. En ningún caso podrá condicionar la ordenación y el diseño urbano de los ámbitos colindantes ni ocasionar perjuicio a los predios adyacentes.

d. La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la superficie incorporada.

No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable, no se podrá modificar aquellos parámetros si, a causa del grado de ejecución de la unidad de ejecución, no es factible la actualización de la edificabilidad ponderada media.

e. Cuando la alteración conlleve la exclusión de unos terrenos de una zona lucrativa y su paso a un ámbito de menor edificabilidad ponderada, será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de sus propietarios.

f. La adaptación al parcelario preexistente solo se admitirá cuando de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

4. En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización, incluido en las zonas A.2, "Asentamientos antiguos rurales", y respetándose los requisitos b, c y d del punto anterior, si la delimitación persigue las siguientes finalidades:

a. La inclusión dentro de la zona A.2 correspondiente de la totalidad de una parcela cuando:

a.1 De manera indubitada quede de manifiesto que la ordenación de este Plan ha querido la coincidencia de la línea límite de la zona con la de parcela. No obstante, esto no será posible cuando la superficie a incluir forme parte de una zona dotacional pública y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de Sistemas Generales.

a.2 No obstante en el caso de afectar al suelo no urbanizable, la parte incorporada a la zona tenga una superficie tal que no genere un incremento de la densidad residencial.

b. La inclusión dentro de la zona correspondiente de una parte de una parcela con el objeto de permitir, junto con la parte ya perteneciente a la zona, la construcción del edificio propio del uso característico y/o priorizado.

En el supuesto de que la parte ya calificada supere la superficie de la parcela mínima exigible al edificio de uso característico y/o priorizado de la zona, se podrá incorporar la fracción necesaria (siempre que no supere el 50 por ciento de aquella parcela mínima) del resto de parcela hasta completar una superficie que posibilite la construcción de un edificio adicional del uso mencionado.

No obstante, lo señalado en los dos párrafos anteriores, no será posible cuando la parcela a incorporar forme parte de una zona de Sistema General de espacios libres y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos señalados en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

c. En cualquier caso las posibilidades contempladas en este punto 4 requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

5. En lo que atañe a las zonas rurales, además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación

de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

Capítulo 1.3.3. Calificación pormenorizada

Artículo 1.3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido

1. La calificación global de las zonas situadas en suelo urbano y urbanizable, deberá ser desarrollada por la ordenación urbanística a través de la calificación pormenorizada.

2. La calificación pormenorizada divide la totalidad de las zonas privadas del suelo urbano y urbanizable en subzonas de acuerdo con lo indicado en el artículo siguiente.

3. La subzona es el ámbito continuo, definido por el planeamiento, más elemental existente en la escala de la ordenación urbanística. Engloba el conjunto de terrenos o parcelas homogéneas que tienen los mismos usos pormenorizados y los mismos parámetros edificatorios.

4. En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por este Plan, la subzonificación queda plasmada en el plano "P.4 Calificación Pormenorizada (Subzonas)".

5. La calificación pormenorizada divide el suelo urbano y urbanizable en dos bloques de subzonas:

a. Subzonas públicas.

b. Subzonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, la edificabilidad urbanística urbanístico.

6. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzona estas determinaciones:

a. El carácter de la subzona como privada o con usos lucrativos privados o como pública.

b. La definición del uso característico y/o propiciado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c. Las edificabilidades físicas de los diversos usos autorizados.

d. A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número de viviendas máximo que pueden construirse en una subzona, una parcela o un edificio residenciales.

e. El trazado y las características del sistema local de comunicaciones y, en su caso, de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y superficies de protección de toda la red pública viaria y peatonal, así como, en su caso, de los aparcamientos públicos.

f. Características y trazado, a nivel de esquema, de los elementos fundamentales del sistema local de servicios urbanos comprendiendo las redes de abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y residuales, dotación de energía eléctrica, alumbrado público y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

g. Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las subzonas privadas y, en su caso, de las subzonas públicas conteniendo los siguientes extremos:

g.1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.

g.2. La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación

g.3. Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.

g.4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.

g.5. La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

g.6. Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artículo 1.3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada

1. El "Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava", sistematiza la calificación pormenorizada de acuerdo con los siguientes tipos básicos de subzonas:

- a. Subzonas Residenciales.
- b. Subzonas Industriales.
- c. Subzonas de Usos Terciarios.
- d. Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado.
- e. Subzonas Públicas de Comunicaciones.
- f. Subzonas Públicas de Espacios Libres.
- g. Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario.
- h. Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios.
- i. Subzonas Públicas Hidráulicas.

2. Estos tipos básicos de subzonas se desarrollan con arreglo a las variantes o grupos que se relacionan a continuación:

- a. Subzonas Residenciales:
 - a.1. De Asentamientos Antiguos Urbanos.
 - a.2. De Asentamientos Antiguos Rurales.
 - a.3. De Ensanche o mixtas.
 - a.4. De Edificación Abierta.
 - a.5. De Edificación de Baja Densidad.
 - a.5.1 De Edificación Abierta.
 - a.5.2 De Edificación Unifamiliar adosada.
 - a.6. De Edificación de Muy Baja Densidad.
 - a.6.1 De Edificación Unifamiliar Aislada.
 - a.6.2 De Edificación Bifamiliar.
- b. Subzonas Industriales:
 - b.1 Comunes.
 - b.1.1 De Industria Intensiva.
 - b.1.2 De Industria Aislada.
 - b.2 De Industria Especial.

c. Subzonas de Usos Terciarios:

c.0 Genéricos.

c.1 Comerciales.

c.1.1 Comunes.

c.1.2 De Grandes Superficies Comerciales.

c.2 De Hostelería.

c.3 De Oficinas.

d. Subzonas de Equipamiento Comunitario Privado:

d.0 Genérico.

d.1 Docente.

d.2 Cultural.

d.3 Recreativo.

d.4 Deportivo.

d.5 Sanitario

d.6 Servicios Sociales.

d.7 Servicios Públicos.

d.8 Religioso.

e. Subzonas Públicas de Comunicaciones:

e.1 Viarias.

e.1.1 Carreteras.

e.1.2 Calles.

e.1.2.1. Calzadas.

e.1.2.2 Aceras.

e.1.2.3. Aparcamientos Anexos.

e.1.2.4 Espacios de Protección.

e.2 Peatonales y/o de Bicicletas.

e.2.1 Calles y Paseos Peatonales.

e.2.2 Calles Peatonales con Tolerancia.

e.2.3 De Bicicletas.

f. Subzonas Públicas de Espacios Libres:

f.1 Urbanas.

f.1.1 Parques y Jardines.

f.1.2 Áreas de Juego y Recreo de Niños.

f.1.3 Plazas y Áreas Peatonales.

f.1.4 Jardines y Espacios Residuales.

f.2 Extraurbanas.

f.2.1 Áreas de Picnic y/o de Contacto con la Naturaleza.

f.2.2 Baños y Playas.

g. Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario:

g.0 Genérico.

g.1 Docente.

g.2 Cultural.

g.3 Recreativo.

g.4 Deportivo.

g.5 Sanitario

g.6 Servicios Sociales.

g.7 Servicios Públicos.

g.8 Religioso.

g.9 Institucional.

h. Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios:

h.1 De Abastecimiento de Agua.

h.2 De Saneamiento de Agua.

h.3 De producción y suministro de Energía Eléctrica.

h.4 De Tratamiento de Residuos.

h.4.1 Urbanos.

h.4.2 Inertes e inertizados.

h.4.3 Otros tratamientos

h.5 De Infraestructuras de Gas y Productos Petrolíferos.

h.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.

i. Subzonas Públicas Hidráulicas.

3. Las subzonas públicas y las dotacionales privadas (c.1, d, y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de sistemas locales.

4. Cada subzona tiene un código o etiqueta preciso. En su identificación, se reproduce la sistemática de la calificación global, con la diferencia de que la letra mayúscula del uso global predominante del tipo de zona se sustituye por una minúscula correspondiente al uso predominante pormenorizado del tipo de subzona.

Artículo 1.3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio

1.- En el presente Plan, de las citadas en el artículo anterior, solo existen subzonas pertenecientes a los grupos siguientes:

a. Subzonas Residenciales:

a.1. De Asentamientos Antiguos Urbanos.

a.3. De Ensanche o mixtas.

a.4. De Edificación Abierta.

- a.5. De Edificación de Baja Densidad.
 - a.5.1 De Edificación Abierta.
 - a.5.2 De Edificación Unifamiliar adosada.
- a.6. De Edificación de Muy Baja Densidad.
 - a.6.1 De Edificación Unifamiliar Aislada.
 - a.6.2 De Edificación Bifamiliar.
- b. Subzonas Industriales:
 - b.1 Comunes.
 - b.1.1 De Industria Intensiva.
 - b.2 De Industria Especial.
 - b.2.1 Bodegas en asentamientos antiguos urbanos
 - b.2.2 Bodegas industriales
- c. Subzonas de Usos Terciarios:
 - c.0 Genéricos.
- e. Subzonas Públicas de Comunicaciones:
 - e.1 Vías.
 - e.1.1 Carreteras.
 - e.1.2 Calles.
 - e.1.2.3. Aparcamientos Anexos.
 - e.2 Peatonales y/o de Bicicletas.
 - e.2.2 Calles Peatonales con Tolerancia.
- f. Subzonas Públicas de Espacios Libres:
 - f.1 Urbanas.
- g. Subzonas Públicas de Equipamiento Comunitario:
 - g.0 Genérico.
 - g.1 Docente.
 - g.4 Deportivo.
 - g.7 Servicios Públicos.
- h. Subzonas Públicas de Infraestructuras de Servicios:
 - h.1 De Abastecimiento de Agua.
 - h.5 De Infraestructuras de Gas y Productos Petrolíferos.

Artículo 1.3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada

1. No constituye alteración de planeamiento el Intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y subzonas privadas, cuando se realice con estos criterios:

- a. La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer

regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.

b. El reajuste de los límites entre los sistemas locales viario y peatonal y el diseño interior y el destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.

2. Tampoco constituye alteración de planeamiento la adaptación de las subzonas, dentro de una misma zona, al parcelario preexistente cuando se den estas circunstancias:

a. Que de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea de la zona con la de la parcela.

b. Que no se disminuya la superficie de las dotaciones públicas precisa para cumplir los estándares exigidos por la legislación urbanística.

En cualquier caso esta posibilidad requerirá un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

Capítulo 1.3.4. Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Artículo 1.3.4.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento

1. Formulación del régimen aplicable.

Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable en cada una de los AOP delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en el apartado Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución de la norma particular de cada AOP incluida en el Libro 2.

2. Régimen de desarrollo de planeamiento en suelo urbano o urbanizable ordenado pormenorizadamente por este Plan.

Las AOP ordenadas pormenorizadamente por este Plan se considerarán ámbitos de ejecución directa de este Plan. Tal consideración no excluye para la totalidad o parte de cada una la posible formulación de:

a. Estudios de detalle y de proyectos de obras complementarias de urbanización en el caso de las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado.

b. Estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación o, en su caso, expropiación y proyectos de urbanización en el caso del suelo urbano no consolidado y del urbanizable.

c. Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los sistemas generales y locales no incluidos en ámbitos de ejecución.

Al margen de lo anterior si el Ayuntamiento lo considera conveniente podrá redactar planes especiales en suelo urbano, sin necesidad de ajustarse a los límites de las AOP, con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente pero sin alterar la estructural.

3. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbano o urbanizable sectorizado no ordenado pormenorizadamente por este Plan.

En los AOP no ordenados pormenorizadamente por este Plan, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente plan de desarrollo, plan parcial o plan especial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

4. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelo urbanizable no sectorizado.

Para el desarrollo del suelo urbanizable será condición previa la tramitación de plan de sectorización, a fin de dotarle de las determinaciones propias del suelo urbanizable sectorizado.

A partir de ese momento regirá el régimen establecido en los puntos 2 o 3 de este artículo, según se incorporen en aquél la ordenación pormenorizada.

5. Régimen del desarrollo del planeamiento del suelo no urbanizable.

a. En el suelo no urbanizable se actuará de la siguiente manera:

a.1 En los ámbitos de las operaciones estructurales se formulará un plan especial salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o el presente PGOU establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

a.2 También será necesaria la redacción de un plan especial en las autorizaciones de las actividades contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en las que concurren las circunstancias previstas en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

a.3 Cuando lo considere conveniente la corporación municipal, podrá exigirse la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

b. Al margen de lo anterior, se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente Plan no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

Capítulo 1.3.5. Las intensidades de los usos

Artículo 1.3.5.1. La edificabilidad física

1. Concepto: Se entiende por "edificabilidad física" la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado. Se divide en "bruta" y "urbanística", cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35¹, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2. La edificabilidad física puede regularse por uno de estos dos procedimientos:

a. A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.

1. Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.
- 2.- La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente.
- 3.- Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.
- 4.- Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.
- 5.- Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146.

b. Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

3. Existen dos formas de asignar la edificabilidad física, sea bruta o urbanística:

a. Edificabilidad absoluta: es la superficie fija permitida por el planeamiento en un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados construibles o de techo (m^2t). Esta forma de asignación podrá ser regulada de forma directa o indirecta.

b. Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/ m^2s).

4. Modalidades de edificabilidad.

En función del ámbito sobre el que se aplique y/o mida la edificabilidad, en ella se presentan estas dos modalidades.

a. Edificabilidad física neta: es aquella que se aplica directamente sobre la parcela, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.

b. Edificabilidad física global: es aquella que se refiere a un ámbito en que existen terrenos que deben pasar al dominio público en virtud de los deberes que deben asumir los propietarios de una actuación urbanística.

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa de la subzona o en la particular de la AOP se especifique otro procedimiento.

5. Desgloses de las edificabilidades físicas:

a. En función de su desglose, la edificabilidad podrá ser fijada mediante:

a.1 La edificabilidad total del ámbito.

a.2 Las edificabilidades parciales según sus usos y/o sus plantas (bajo rasante o sobre rasante)

b. El planeamiento podrá asignar la edificabilidad por una de estas dos modalidades o por ambas.

6. Señalamiento de las edificabilidades.

El planeamiento diferenciará la edificabilidad bruta (usos públicos y usos privados o lucrativos) de la urbanística (solo usos privados). Si no se establece tal diferenciación se entenderá que la edificabilidad física señalada corresponde íntegramente a la urbanística.

Artículo 1.3.5.2. Forma de medir la edificabilidad

1. En el cálculo de la edificabilidad sobre rasante se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja, plantas de pisos y planta bajo cubierta, medida por el perímetro exterior edificado, exceptuándose las siguientes superficies:

a. La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja (pasajes), siempre y cuando sean de uso público.

b. Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos, abiertos y cubiertos, definidos en el artículo 1.5.1.25 "Salientes y entrantes en las fachadas" de estas Normas Urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c. Los patios de manzana.

d. Los cobertizos o superficies cubiertas por techo, pero libres de cerramiento en la totalidad de su perímetro en planta y en la totalidad de su altura.

e. Las superficies de plantas bajo cubierta que estén destinadas a los usos servidores del edificio en que se sitúen.

f. En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta o bajo cualquier forjado inclinado, que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.

2. En las plantas bajo rasante se considera edificabilidad, a la totalidad de la superficie de forjado o de techo construida en plantas de sótano y/o de semisótano, incluyendo la superficie de los muros de contención y las rampas que se sitúen en la proyección horizontal de las plantas superiores.

Artículo 1.3.5.3. La densidad de población o residencial

1. Se entiende por densidad de población el número de viviendas que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado.

2. Tipos: Este parámetro puede venir fijado en el planeamiento mediante:

a. Un número de viviendas fijo.

b. Mediante un coeficiente que indique el número de viviendas que pueden construirse por cada hectárea del ámbito indicado.

c. Mediante el señalamiento de una superficie mínima de parcela por vivienda y/o tipo edificatorio.

3. El señalamiento de la densidad de población o residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales, salvo en las correspondientes a las "a.1" y "a.3" clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo 1.4.1. Clasificación del suelo

Artículo 1.4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística

1. A los efectos establecidos en la legislación del suelo y de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 11, 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los terrenos incluidos en el término municipal quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable (en ejecución, sectorizado y no sectorizado) y suelo no urbanizable.

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en el plano "P2. Clasificación del Suelo. Zonificación del Suelo no Urbanizable".

3. El suelo urbano se divide en las categorías de "suelo urbano consolidado" y "suelo urbano no consolidado"; este último a su vez se subdivide en "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad" y "suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada". La categorización definitiva de un solar o parcela se efectuará previamente a la solicitud de la licencia de obras de la edificación.

4. En el suelo urbanizable se distinguen estos tipos:

a. El suelo urbanizable en ejecución que es el clasificado como suelo apto para urbanizar por las Normas Subsidiarias, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan, pero que aún no tiene el grado de urbanización exigido en el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b. El "suelo urbanizable sectorizado" es aquél que, conteniendo todas las determinaciones propias de la ordenación estructural, debe ser ejecutado en los plazos establecidos al efecto por este Plan. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el Plan o mediante el planeamiento de desarrollo.

c. El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo pero no se clasifica en este PGOU

Capítulo 1.4.2. Asignación de la edificabilidad ponderada

Artículo 1.4.2.1. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media

1. Edificabilidad ponderada de un ámbito territorial.

El concepto de edificabilidad ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.4² de la Ley 2/2006; afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos sistemas generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2. Edificabilidad media de un ámbito territorial.

El concepto de edificabilidad media de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.5³ de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Capítulo 1.4.3. Ejecución del Planeamiento

Artículo 1.4.3.1. Disposiciones de carácter general

1. En los AOP en las que en el apartado Régimen Urbanístico General de sus normas particulares correspondientes se establece la aplicación del sistema de expropiación, esta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general, y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación del Plan General.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir, en los términos establecidos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

Artículo 1.4.3.2. Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución

1. De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (con las precisiones que introduce el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo) se distinguen las actuaciones siguientes:

a. Actuaciones aisladas; son aquellas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares, y en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b. Actuaciones de dotación: son, en principio, las descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que tienen por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad respecto a la previamente materializada.

2 Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

3 Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146.

c. Actuaciones integradas: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tienen tal consideración aquellas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales. Por definición se despliegan en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en todo el suelo urbanizable. En este PGOU cada una de las unidades de ejecución delimitadas corresponde a una actuación integrada.

d. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales: según el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo son aquéllas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Tienen por objeto la ejecución de sistemas generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas. Así como la de sistemas locales situados en suelo urbano siempre que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas o no se inscriban dentro de la carga exigible a las actuaciones de dotación.

2. Adicionalmente se consideran ámbitos especiales aquellos sistemas generales adscritos a ámbitos de ejecución a los efectos previstos en el artículo 53.f) de la 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. Las unidades de ejecución son los ámbitos en que quedan divididos los de las actuaciones integradas con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance; contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 1.4.3.3. Régimen de ejecución del suelo urbano consolidado o de las actuaciones aisladas

1. En los terrenos de este suelo que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente, y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2. En los terrenos que no tengan la consideración de solar previamente a la edificación, requerirán la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización. Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público.

3. En ambos casos, cuando sea exigible un proyecto de normalización de fincas se paralizarán las obras de complemento de la urbanización y la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público por el planeamiento hasta la aprobación de aquél.

Artículo 1.4.3.4. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación

1. En los terrenos del suelo urbano que, en virtud de lo señalado en el punto 1.b) del artículo 1.4.3.2. "Tipos de actuaciones de ejecución y sus ámbitos. Unidades de ejecución" deban constituir una actuación de dotación, como paso previo a la edificación, deberán cumplir los deberes legales establecidos en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. Las cuantías de las dotaciones se calcularán siguiendo los criterios del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

2. Se aplicarán las reglas fijadas en la Ley 2/2006 y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos

3. Una vez liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado por la urbanización.

Artículo 1.4.3.5. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por la urbanización (de actuaciones integradas) y del urbanizable

La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las AOP requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

Artículo 1.4.3.6. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

En estas actuaciones se actuará siempre por expropiación, y en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrán ser superior al indicado en el artículo 186 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Capítulo 1.4.4. Ejecución de la urbanización

Artículo 1.4.4.1. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras

1. Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. A este respecto, en cada AOP se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular contenida en el Libro 2 de estas Normas Urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

3. Una vez aprobado definitivamente un proyecto de urbanización de una unidad de ejecución, podrán iniciarse las obras de urbanización, aun cuando no se hubieran aprobado definitivamente los proyectos reparcelatorios correspondientes, previa autorización municipal, que se concederá sin perjuicio del derecho de terceros afectados.

Artículo 1.4.4.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización

1. Los proyectos de urbanización podrán efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. No obstante, cuando esa adaptación suponga alteración de la ordenación de los predios afectados, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del plan que ejecutan.

2. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes, de los elementos de los sistemas locales y generales, afectando, si fuese necesario a las subzonas pormenorizadas establecidas por el planeamiento para dichos sistemas.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tiene un carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

Artículo 1.4.4.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1. Las condiciones técnicas mínimas de las obras previstas en los proyectos de urbanización, serán las especificadas por la normativa sectorial y las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística (Libro 4 de las presentes Normas).

2. En defecto de especificaciones en estas últimas, la corporación municipal podrá definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal. A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de redacción del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Artículo 1.4.4.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales

1. La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal. Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

2. A tal efecto y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento que las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística establezcan. (Libro 4 de las presentes Normas).

3. Las obras de urbanización complementarias a la edificación están sometidas a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 1.4.5. Ejercicio de la facultad de edificar**Artículo 1.4.5.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable**

1. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

a. En los terrenos que no tengan la consideración de solar la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

b. En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los terrenos incluidos en unidades de ejecución (en suelo urbano o urbanizable) podrá solicitarse licencia de edificación (antes de adquieran la condición de solar) si concurren los requisitos siguientes:

i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan General.

ii. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

iii. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

iv. Que se aporte fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación administrativa, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde a la parcela que se va a edificar. Esta cuantía se establece en el 50 por ciento de la cuota de urbanización asignada a dicha parcela y deberá ser constituida ante el Ayuntamiento por el promotor de la edificación.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios, hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1.b de este artículo.

4. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

a. Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan o, en su defecto, en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b. A su vez, y siempre que no estén previamente definidos en las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

Artículo 1.4.5.2. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación

2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, no exige de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En todos aquellos casos en los que en el presente Plan se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la licencia de obras se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

Capítulo 1.4.6. Régimen de la edificación y de los usos preexistentes

Artículo 1.4.6.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente

1. El régimen de la edificación existente regulado en este Plan, tiene en cuenta lo establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su artículo 101.

2. En este Capítulo se establece con carácter general el régimen de los edificios no catalogados existentes en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, disconformes con el planeamiento; sin perjuicio de que la norma particular de las diversas AOP puedan regular situaciones particulares.

3. De otra parte, el régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en el Libro 3. "Normas de Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico, Arqueológico y de los Espacios Naturales" de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.4.6.2. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable

1. Según lo indicado en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales. Están identificados en el plano P8 "Alineaciones. Cotas. Edificios Fuera de Ordenación. Edificios disconformes con el PGOU. Espacios Libres. Escala 1/1.000"

2. La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes.

3. Cuando en un edificio, construcción o edificación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. Los edificios, construcciones o instalaciones que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un Sistema General en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizado aquél, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público, pasando a la situación que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

Artículo 1.4.6.3. Edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se definen como edificios, construcciones o instalaciones calificados disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta. Están identificados en el plano P8 "Alineaciones. Cotas. Edificios Fuera de Ordenación. Edificios disconformes con el PGOU. Espacios Libres. Escala 1/1.000"

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a. Grado A: aquellos que sobresalen de las líneas máximas u obligatorias de fachada definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden en más de una planta (que no sea ático o bajo cubierta) del número máximo permitido sobre rasante.

b. Grado B: los que incumpliendo alguna determinación de la ordenación pormenorizada no tienen la consideración de fuera de ordenación ni disconformes con la ordenación grado A.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado A, se permite realizar intervenciones constructivas de restauración, conservación y ornato, consolidación y reforma sin ampliación, siempre que no supongan un coste superior al cincuenta por ciento del coste de reposición del edificio.

Asimismo, cuando exista en ellos alguna parte o cuerpo que sea separable, por medios técnicos normales, de la que sobresalga de la alineación máxima, quedará exenta de este régimen y sujeta al que le corresponda, de acuerdo con la ordenación propuesta.

4. La Norma particular de cada AOP establecerá las condiciones aplicables a los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento, grado B.

En su defecto, se entenderá que podrá ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas sin ampliación, excluidas las de reedificación en cuyo caso deberán ajustarse a la nueva ordenación pormenorizada. Además, también podrá autorizarse obras de ampliación hasta agotar la edificabilidad asignada a la parcela por la calificación pormenorizada, siempre que cumpla el resto de determinaciones exigibles y no se agraven sus condiciones de inadecuación en relación con la calificación pormenorizada.

Artículo 1.4.6.4. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento

En los edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento las actuaciones edificatorias se adaptarán a lo que establezca la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.5. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un AOP, área o sector, (suelo urbano o urbanizable) exigido en este Plan, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes solo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Una vez aprobado el planeamiento pormenorizado, quedarán sometidos al régimen que les corresponda según su adecuación a la ordenación pormenorizada propuesta.

Artículo 1.4.6.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

1. En los edificios, construcciones e instalaciones que alberguen usos prohibidos por este Plan o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras, se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

2. El resto de usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquella, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Clasificación de Actividades de nuevos usos en locales sin actividad.

3. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

4. En los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en AOP pendientes de ordenación pormenorizada se estará a lo dispuesto en el punto 2 de este artículo.

5. En los edificios, construcciones e instalaciones acordes con la ordenación urbanística se autorizará cualquier cambio de uso, siempre que el nuevo esté autorizado y cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan.

6. Se producirá el cese de actividad, a los efectos de este artículo, cuando aquella sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE), por un período superior a doce meses. Se considerará cese de la actividad la transmisión de la titularidad de las empresas.

Artículo 1.4.6.7. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable

1. En el suelo no urbanizable, se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación:

a. Los edificios, instalaciones o construcciones que a la entrada en vigor de este PGOU alberguen usos disconformes con el planeamiento.

b. Los edificios instalaciones o construcciones que a la entrada en vigor de este PGOU incumplan las condiciones de los parámetros determinados por el planeamiento para cada uso o tipología.

2. En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. Para las bodegas y los pabellones agrícolas existentes se estará a lo dispuesto en el artículo 34. l) y m) de la Primera Modificación del PTP del Área Funcional de Laguardia (rioja Alavesa).

4. Los elementos y edificaciones protegidas por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos no se considerarán fuera de ordenación sea cual sea su ubicación.

5. El resto de los edificios no calificados disconformes con el planeamiento, según el punto anterior, tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación.

5. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma.

En estos edificios no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. Este supuesto se considerará el cese de la actividad.

6. En los edificios disconformes con el planeamiento por uso se permite el existente hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades, así como la implantación de cualquier otro uso que esté dentro de los autorizados y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

En estos edificios se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones.

7. Se considerará asimismo que ha cesado de actividad a los efectos de este artículo, cuando la actividad sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

Artículo 1.4.6.8. Contenido del deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones (incluyendo plantas bajo rasante y calados de bodegas, bajo espacio público o privado), urbanizaciones, terrenos, solares, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

Se considera contenido del deber de conservación:

a. Los trabajos y obras de conservación que tengan por objeto evitar el deterioro de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la propiedad, así como el correcto funcionamiento de sus servicios e instalaciones y la reposición habitual de los elementos o componentes cuya naturaleza así lo requiera.

b. Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda de los límites establecidos en el artículo 199 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación según lo previsto en el mencionado artículo.

2. El deber de conservación y/o reparación inherente a la propiedad no excluye las obligaciones y derechos de los arrendatarios establecidos por la legislación sobre arrendamientos.

3. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

4. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación según lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, con las precisiones contenidas en estas Normas respecto a los elementos catalogados

5. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes para la ejecución de obras según lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo.

Artículo 1.4.6.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, públicos

1. A los efectos de cumplir el deber de conservación y en su defecto de justificar el dictado de órdenes de ejecución, se entienden por condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, públicos:

a. Solares:

a.1 Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del artículo 1.5.1.30. "Vallados"

a.2 Deberán protegerse o señalizarse los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.

a.3 Se mantendrán limpios y, sobre ellos, se respetarán las servidumbres a las redes de distribución y abastecimiento y otras que fueran de aplicación.

b. Urbanizaciones:

b.1 El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b.2 En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución, servicio de alumbrado y restantes elementos que configuren la urbanización.

c. Construcciones:

c.1 Deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, y conservar en buen estado los elementos de protección contra caídas.

c.2 Los elementos de estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

c.3 Deberán mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas así como su régimen de utilización.

c.4 Se mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que evite peligro para las personas.

c.5 Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c.6 La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento. Deberán mantenerse en perfectas condiciones de pintura y limpieza los vallados, puertas, ventanas y balcones, libres de grafitis u otros elementos prohibidos, cumpliendo con las condiciones estéticas que establece el correspondiente Título de esta Normativa.

c.7 Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

c.8 Las plantas bajo rasante que recaigan bajo un espacio libre, sea éste público o privado, deberán estar suficientemente impermeabilizados para evitar filtraciones, constituyendo ésta una obligación en todo caso del propietario de dichas plantas. Esta obligación es extensiva a los propietarios de antiguos calados de bodegas. Asimismo, todas estas construcciones deberán mantenerse en las debidas condiciones de seguridad, evitando posibles hundimientos de sus techos, bóvedas, etc.

2. Las condiciones señaladas anteriormente serán de aplicación a las estructuras de obras abandonadas y a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3. Se tendrá en cuenta el cumplimiento de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en especial para aquellos suelos incluidos en el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

4. El contenido de este artículo podrá ser complementado y en su caso, modificado por una Ordenanza municipal complementaria de la ordenación urbanística.

Artículo 1.4.6.10. Régimen de usos y obras provisionales

1. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, el urbanizable y en destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2. Además de los requisitos establecidos en mencionado artículo, para que se pueda autorizar los anteriores usos deberán concurrir los siguientes:

a. Que haya sido formalmente solicitada la autorización como licencia a título de precario por el peticionario.

b. Que el uso y/u obra tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar, además de su carácter temporal y provisional, que no posee en sí, por sus propias características y finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen, nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia.

c. Las características constructivas de las obras han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica; al contrario, se exigirán las de estructura metálica, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

d. Los usos u obras no dificultarán en ningún caso, la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a protección del paisaje ni a la de las vías de comunicación y del dominio público hidráulico. Tampoco se podrán admitir obras que originen desmontes de tierra superiores a 2 metros, o muros de contención que superen la altura indicada.

3. La autorización prevista en los puntos anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. Los usos y las obras, deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado.

4. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y del cese y demolición de los usos y/o obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, como licencia provisional, serán de cuenta del autorizado.

TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES**Capítulo 1.5.1. Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas***Sección 1ª Definiciones y parámetros urbanísticos.***Artículo 1.5.1.1. Finca y Parcela**

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.

Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

A los efectos de la asignación de los usos y parámetros aplicables en las subzonas, se entiende por parcela la unidad de suelo en la rasante que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

3. La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 26 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 1.5.1.2. Edificio o edificación

1. A efectos de aplicación del presente Plan, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

En este sentido, el edificio de vivienda unifamiliar adosada descrito en el artículo 1.3.1.8 "Definición y clases"; punto 6, tiene el carácter de edificio único.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

Artículo 1.5.1.3. Edificio aislado

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano, o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aun cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 1.5.1.4. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; y linderos laterales los restantes. Dentro de estos últimos, lindero posterior es el opuesto al lindero frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos. A efectos del cumplimiento de las limitaciones de longitud del lindero frontal, podrán sumarse las longitudes de todos ellos, siempre que cada uno supere los 3 metros.

Artículo 1.5.1.5. Dimensiones máxima y mínima de linderos

1. “Dimensión máxima de lindero” y “dimensión mínima de lindero” son las establecidas por este Plan General o por los planes que lo desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

2. No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 1.5.1.6. Parcela mínima y máxima edificable

1. Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este Plan general o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

Artículo 1.5.1.7. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones

1. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones (o simplemente, “parcela máxima” y “parcela mínima”) son las establecidas por el planeamiento e indica las superficies mínima y máxima que deben y puede, respectivamente, poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Toda parcela que cumpla estos dos parámetros será edificable.

Artículo 1.5.1.8. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas

La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse con indicación de la edificabilidad consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

Sección 3ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 1.5.1.9. Alineación viaria

Alineación viaria (o simplemente, alineación) es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

Artículo 1.5.1.10. Definición de las referencias altimétricas del terreno

Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El presente Plan emplea las siguientes referencias:

a. Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b. Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c. Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota + 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 1.5.1.11. Definición de las referencias de la edificación

En la regulación de este Plan se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a. Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b. Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos, de los aleros y las cornisas y otros elementos ornamentales permitidos por la normativa.

c. Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente. También denominada línea de fachada.

d. Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella y separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 1.5.1.12. Separación a linderos

1. Separación o retiro a los linderos es la distancia, en cada punto de la línea de edificación, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la línea de edificación y los linderos laterales y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciarlos, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las construcciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos frontales, salvo que expresamente lo autorice la norma específica.

Artículo 1.5.1.13. Separación entre edificios

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artículo 1.5.1.14. Fondo edificable

El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 1.5.1.15. Área de movimiento de la edificación

Área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano P6 «Condiciones de la edificación», dentro del cual debe situarse la edificación.

Sección 4ª Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 1.5.1.16. Ocupación del suelo por la edificación

1. Se entiende por "ocupación del suelo" la superficie de la parcela edificable que susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse:

a. Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b. Regulación indirecta.

b.1 A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2 O gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 1.5.1.17. Superficie libre de parcela

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela establecida en el artículo anterior. Tendrá la consideración de espacio libre privado.

Sección 5ª Parámetros y condiciones de forma de los edificios.

Artículo 1.5.1.18. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

“Dimensión máxima de la edificación” y “dimensión mínima de la edificación” son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

Artículo 1.5.1.19. Cota de origen

1. La cota de origen se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

Artículo 1.5.1.20. Altura del edificio

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:

a. Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.

b. Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

c. Altura de alero: es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como “altura máxima”, “altura mínima” o “altura fija” u “obligada”.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez.

Artículo 1.5.1.21. Perfil de la edificación o número de plantas

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a. Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b. Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. Puede establecerse este parámetro como “número de plantas máximo”, “número de plantas mínimo” y “número de plantas fijo” u obligado.

3. El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representará por medio de esta simbología:

a. n/m

b. n(a)/m

c. n(a o b)/m n(a – b)/m

d. n (a y b)/m

La primera cifra “n” anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior “m” la de las bajo rasante.

Los símbolos (a) y (b) que, opcionalmente, se disponen a continuación de la primera de las cifras, señalan la autorización de un ático o una bajo cubierta computable adicionales. Cuando se presentan ambos símbolos separado por una “o” o “-” se entenderá que su disposición es alternativa; cuando los mismos se presentan separados por una “y” se entenderá autorizado el ático y sobre él la bajo cubierta.

Artículo 1.5.1.22. Plantas de los edificios

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a. Sótano: se entiende por planta sótano aquella que tiene todo su techo por debajo de la cota de origen baja del edificio. La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b. Semisótano: es aquella en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre. Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c. Baja: es aquella que tiene el plano de su suelo a una cota igual o superior a la de origen. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

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

e. Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de las fachadas, tanto exteriores como interiores, del edificio una distancia mínima de doscientos (200) centímetros. Su altura entre forjados, en la línea de cualquier fachada, no podrá ser superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

f. Bajo cubierta o entrecubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Su altura entre forjados en la línea de cualquier fachada que termine en alero o cornisa (medida en su cara interior) será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. Si termina en hastial podrá alcanzar la altura del faldón de cubierta.

Sección 6ª Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación.

Artículo 1.5.1.23. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística

1. Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, deberán ser desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

Artículo 1.5.1.24 Altura de pisos

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 1.5.1.25. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación.

2. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a. Balcón es 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 100 centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.

b. Terraza es el espacio entrante o saliente no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.

c. Mirador es 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 cien (100) centímetros y cuya altura no supera la de la planta a la que sirve.

d. Galería es el mirador cuya longitud supera los 250 centímetros.

e. Cuerpo volado cerrado es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

f. Solana es el espacio entrante respecto a la línea de fachada, ubicado por encima del último forjado horizontal, cubierto, cerrado en su fondo y laterales si son medianiles, y abierto todo su frente.

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el artículo 1.5.1.9. "Alineación viaria" En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos 1.5.1.12 y 1.5.1.13 y de las normas particulares de cada AOP, zona o subzona.

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a. Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, tan sólo a partir de la planta primera.

b. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada. La longitud de la fachada se computará multiplicando la de su proyección horizontal por el número de plantas alzadas excluidas las de ático y bajocubierta. El cumplimiento de esta limitación se realizará conjuntamente en la fachada, sin que sea necesario su cumplimiento para cada planta.

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

d. Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que la establecida como mínima su vuelo ni inferior a un metro.

e. No se permitirán vuelos en calles menores de 6 m. de anchura. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m. Se exceptúan las existentes en edificios catalogados.

f. Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán 1/10 de la anchura de la calle ni, si existe acera el 80 por ciento de su anchura y, en ningún caso, cien (100) centímetros de profundidad, salvo que expresamente autorice vuelos mayores la ordenación pormenorizada específica de una subzona o edificio.

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

6. Las ordenanzas de las subzonas y las normas particulares de las AOP podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

Artículo 1.5.1.26. Saliente máximo de cornisas y aleros

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria o espacios libres públicos y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de ciento cinco (105) centímetros, salvo que la ordenanza de cada subzona o la norma particular de las AOP correspondientes especifiquen dimensiones diferentes.

2. La construcción de marquesinas sobre la alineación viaria o a espacios libres públicos en el ámbito de estas Normas queda prohibida, salvo en edificios singulares o que se permita expresamente en la normativa de cada zona.

Artículo 1.5.1.27. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 44 por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir de su extradós.

b. Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos (300) centímetros sobre la altura de cornisa.

c. Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1 La longitud total no superará el 15 por ciento de la del faldón en que se encuentren, medido en sentido paralelo al alero.

c.2 La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 m. medidos sobre el forjado de piso terminado. En ningún caso superarán la altura de la cumbrera del edificio.

c.3 Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.

c.4 La pendientes de sus cubiertas estarán entre el 32 y el 44 por ciento.

2. No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, con las siguientes excepciones:

a. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b. Los elementos pertenecientes a las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, placas solares y cualquier otra instalación sustitutoria para el cumplimiento de la normativa de reducción de emisiones de CO₂. Todo ello con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo. El proyecto del edificio contendrá el estudio de las alternativas de colocación de estos elementos para minimizar su impacto paisajístico negativo. La Corporación Municipal determinará la más adecuada que se incorporará como condicionante a la concesión de licencia.

Capítulo 1.5.2. - Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable

Sección 1ª Condiciones generales de las subzonas residenciales.

Artículo 1.5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación

1. Referentes a la parcelación.

a. La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a.1 En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se ratifica, salvo definición expresa en contrario de la ficha del AOP correspondiente, la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan. A estos efectos se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta, pertenezcan a distintas subzonas.

a.2. En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan: de forma gráfica o por medio de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo.

a.3. En los AOP a ordenar por un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las subzonas a.5 y a.6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del AOP o, por remisión de ella, aquél plan no contienen especificaciones en otro sentido.

b. Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

a. Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona, o

b. Si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurran en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o, incluso, un Estudio de Detalle.

No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la ordenanza general de cada subzona será precisa la redacción de un Estudio de Detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

2. Referentes a asignación de la edificabilidad.

a. Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b) anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.

b. En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1.5.1. "Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas".

Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante y la bajo rasante autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella.

c. Los edificios y los usos que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable"; 1.4.6.3. "Edificios,

construcciones o disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable” y, en su caso, 1.4.6.6. “Usos existentes en suelo urbano y urbanizable”

3. Referentes al número de viviendas.

El número de viviendas se fijará por alguno de estos procedimientos:

a. En las subzonas a.5 y a.6 del suelo urbano consolidado y del no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se regulará mediante el establecimiento de un estándar de superficie mínima de parcela por vivienda.

b. En los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la norma particular del AOP.

c. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el urbanizable sectorizado el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del AOP.

4. Referentes a la regulación de la forma de la edificación.

a. La forma de la edificación se regulará de forma gráfica en el Plano P.6 o a través de la norma particular del AOP correspondiente o, en defecto de estos dos sistemas, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.

b. La sustitución de los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se adecuará a la forma de la volumetría actual, (señalados en los planos P.6 como V. E) salvo que el promotor opte por la ordenanza de su AOP.

c. Cuando en una misma manzana concurren áreas destinadas a distintos usos o que se deban aplicar distintos parámetros edificatorios, se delimitarán en el Plano P.6 con una línea que se referencia como “línea divisoria de zonas de diferentes parámetros”.

Artículo 1.5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos

1. Las subzonas residenciales se destinarán de forma predominante al uso de vivienda establecido expresamente en el artículo 1.3.2.4. “Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan”, el cual establece para cada zona el tipo característico de subzona y su uso predominante.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada AOP o, en su defecto, en los artículos siguientes referentes a las ordenanzas generales de las subzonas. Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda predominantes del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento mediante una ordenanza urbanística municipal podrá regular las compatibilidades de los usos comprendidos en las ordenanzas de las subzonas.

3. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquellos.

4. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo 1.3.1.15 “Definición y clases”.

5. Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las subzonas y parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

Artículo 1.5.2.3. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos**1. Ámbito de aplicación.**

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P.6 "Condiciones de la edificación", y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b. También será de aplicación en el área ordenada por el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Histórico (PERICH), en aquellos aspectos no regulados específicamente por él aunque prevalecerán las determinaciones del Plan Especial

c. Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se registrarán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.5.

2. Tipología edificatoria.

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

b. Se establece como uso tipológico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado

3. Edificabilidad urbanística máxima y mínima.

a. En esta subzona la edificabilidad se regula conjugando la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano P.6 "Condiciones de la edificación" y los parámetros siguientes de este artículo.

b. La edificabilidad mínima será de 0,25 m²/m²

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 60 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 6 m.

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

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano P.6 "Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

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

c. Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 7 "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

8. Número de edificios en una parcela.

a. Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento siempre que se hayan ejecutado de acuerdo con la legalidad urbanística del momento de su construcción y no sean construcciones ruinosas o degradadas.

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

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a. Este parámetro será el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

10. Fondo edificable.

a. En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano P.6 "Condiciones de la edificación" o en el PERI, no se haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de:

— En plantas bajas o alzadas 12 m.

— En plantas bajo rasante se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a. Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento siempre que se hayan ejecutado de acuerdo con la legalidad urbanística del momento de su construcción y no sean construcciones ruinosas o degradadas.

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

c. En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P.6 "Condiciones de la edificación", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo.

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura de la cornisa o alero queda fijado a través del plano P.6 "Condiciones de la edificación" o en el PERICH.

b. La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta, sin que pueda sobrepasar los 3 metros por encima de la altura de cornisa máxima permitida.

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja: 2,50 m.

a.2. Plantas altas: 2,50 m.

a.3. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1. Planta baja: 3,50 m.

b.2. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

15. Salientes y entrantes en fachada.

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

a.1. En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

a.2. En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada excepto remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.

a.3. En el resto, los balcones no podrán sobresalir más de 60 centímetros y no se permiten cuerpos volados cerrados, ni miradores, ni galerías.

b. En la fachada posterior solo se admitirán salientes o vuelos si la distancia entre aquella y el lindero supera los 5 m.

c. Todos los salientes de fachadas se separarán del lindero lateral una distancia igual a 1/10 de la longitud de la fachada, con un mínimo igual al vuelo del saliente.

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 0,80 m, y dejando una distancia mínima de 3 metros desde el alero enfrentado.

17. Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 32 y el 44 por ciento por ciento (entre 18 y 24 grados sexagesimales).

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidos en el artículo 1.5.1.27 "Construcciones por encima de la altura" con excepción de las buhardillas cuya regulación se remite a su ámbito de ordenación pormenorizada (AOP).

b. Con carácter general, no se permiten terrazas por encima de la altura máxima.

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

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

b. Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios de este artículo y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).

20. Normas de estética.

a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.

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

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

c. Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados (piedra, raseos y otros revestimientos continuos) con los colores propios de la zona. Para los revestimientos continuos se utilizarán colores claros o medios, sin permitir cualquiera que resalte sobre su entorno.

Se permite ladrillo visto en formatos y colores tradicionales, tipo ladrillo de tejar, en rellenos de entrepaños de fachadas ya existentes de entramado de madera.

Se prohíben los simulados de materiales, los repintados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.

Se prohíben todos aquellos elementos que siendo tradicionales en la arquitectura popular de otras zonas, no lo son en Elciego. Como referencia deberá tomarse la arquitectura tradicional del Casco Histórico de Elciego y la de los de otras poblaciones de la Rioja Alavesa.

d. En la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores rojizos o terrosos (propios de la zona).

e. Las carpinterías, incluyendo los cierres de garajes y almacenes, serán de colores oscuros y no brillantes. No se admite el aluminio anodizado en su color natural ni el acero inoxidable pero si los anodizados de otros colores en tonos oscuros y mates.

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

g. Todas las medianeras o traseras que queden vistas desde el espacio público, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores, cumpliendo las condiciones estéticas anteriores.

h. Los escudos, inscripciones y piezas heráldicas anteriores al siglo XX, se mantendrán en su lugar. En caso de reedificación, se desmontará del edificio a demoler y se reubicará en el mismo lugar en el nuevo edificio. Los procedimientos de desmontaje, almacenaje de piezas, montaje, limpieza o cualquier tratamiento que se le aplique, garantizarán la conservación de toda la información histórica que aportan.

Para evitar las falsificaciones históricas:

i.1 Se prohíbe la colocación de cualquiera de estos elementos procedentes de otros municipios

i.2 La colocación de cualquier tipo de estos elementos, nuevos o posteriores al siglo XIX, deberá incluir el año de su colocación.

j. Los carteles y rótulos comerciales responderán a criterios de integración en la fachada y no se situarán por encima de la planta baja, ni en sentido perpendicular a ella. Se prohíben los luminosos de cualquier tipo

21. Otras condiciones.

a. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

a.1 El uso característico es el de vivienda en el tipo edificatorio adosado, tanto unifamiliar como plurifamiliar.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc).

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

b. Resto de usos autorizados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.5.2.4. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este

instrumento. No obstante, el plano P6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen. Las subzonas a.3 corresponden en este Municipio a las expansiones habidas a partir de 1960; corresponden a ámbitos prácticamente colmatados por tipos edificatorios diversos.

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

c. Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se registrarán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.5.

2. Tipología edificatoria.

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

b. Se establece como uso tipológico el tipo edificatorio adosado.

3. Edificabilidad urbanística máxima y mínima

a. En esta subzona la edificabilidad se regula conjugando la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano P.6 "Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

b. La edificabilidad mínima será de 0,25 m²/m².

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 150 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 6,50 m.

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

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano P.6 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso", no existe tal parámetro.

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

c. Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 7 "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

8. Número de edificios en una parcela.

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

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a. Los edificios situados dentro de la misma parcela destinados con carácter de principal a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de 6 m. Esta separación se podrá disminuir o suprimir mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que plantee con exactitud la relación de los distintos edificios.

b. Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de 3 respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

10. Fondo edificable.

a. Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes con la anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General siempre que no sean construcciones ruinosas o degradadas.

b. En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano P6 "Condiciones de la edificación" no se haya fijado la línea de fachada posterior, o se haya establecido una ocupación superior, se establece un fondo máximo edificable de:

- En plantas altas 12 m.
- En plantas bajo rasante y planta baja se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a. Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento siempre que no sean construcciones ruinosas o degradadas.

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

c. En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P.6 "Condiciones de la edificación," la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo.

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura de la cornisa o alero queda fijado a través del plano P.6. "Condiciones de la edificación"

b. La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta, sin que pueda sobrepasar los 3 metros por encima de la altura de cornisa máxima permitida salvo que así se determine en el plano P.6. "Condiciones de la edificación"

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6. "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante (con o sin bajocubiertas y áticos) y B plantas bajo rasante

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja: 3,00 m.

a.2. Plantas altas: 2,50 m.

a.3. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1. Planta baja: 3,50 m.

b.2. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

15. Salientes y entrantes en fachada.

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

a.1. En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm.

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

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

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado.

17. Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 32 y el 44 por ciento por ciento (entre 18 y 24 grados sexagesimales).

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

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

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

b.2 Sus fondos no será mayor de 3 metros.

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

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

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

b. Los patios de manzana o de parcela surgirán como resultado de la aplicación de los fondos edificatorios de este artículo y de la aplicación de los apartados correspondientes del Código Técnico de la Edificación (CTE).

20. Normas de estética.

a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.

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

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

c. Los materiales empleados en fachadas, así como las carpinterías se regularán en cada AOP.

d. En la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores rojizos o terrosos (propios de la zona).

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

21. Otras condiciones.

a. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

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

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc).

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

b. Resto de usos autorizados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.5.2.5. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4. De edificación abierta

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

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

c. Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se registrarán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.5.

2. Tipología edificatoria.

a. Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio aislado o adosado formando bloques que no formen patios cerrados entre sí.

3. Edificabilidad urbanística máxima y mínima

a. En esta subzona la edificabilidad se regula conjugando la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano P6 "Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

b. La edificabilidad mínima será de 0,25 m²/m²

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

En esta subzona este parámetro es libre.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 150 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 10 m.

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

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P.6 "Condiciones de la edificación".

b. En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación a los linderos con los condicionantes que se establezcan en la norma particular del correspondiente A. O. P.

c. En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores será libre aunque si se producen retranqueos el mínimo será de 3 metros

d. Si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

8. Número de edificios en una parcela.

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

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

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a. Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P.6 "Condiciones de la edificación".

b. En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la separación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del A. O. P.

c. En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación mínima de 6 m. Esta separación se podrá disminuir o suprimir mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que plantee con exactitud la relación de los distintos edificios.

10. Fondo edificable.

a. Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes con la anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b. En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano P.6 "Condiciones de la edificación" no se haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de:

- En plantas altas 12 m.
- En planta baja 16 m.
- En plantas bajo rasante se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

a. La ocupación del suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P.6 "Condiciones de la edificación".

b. En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule la ocupación con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente A. O. P.

c. En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una ocupación del 80 por ciento.

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura de la cornisa se establece en el plano P.6 "Condiciones de la edificación". En su defecto, se hará de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

I 4,00 m

II 7,00 m

III 10,00 m

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b. Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en el punto a. se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c. La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta. No superará una altura de 3 metros sobre la altura de alero o cornisa.

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante

b. La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja: 3,00 m.

a.2. Plantas altas: 2,50 m.

a.3. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1. Planta baja: 4,00 m.

b.2. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

15. Salientes y entrantes en fachada.

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

a.1. En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro

a.3. Los cuerpos volados cerrados se regirán por la norma general

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

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

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado.

17. Cubiertas

a. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 44 por ciento. Se permiten cubiertas planas

b. No se permite las cubiertas con faldones convexos (mansardas).

c. Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

b. Además, se podrá realizar terrazas en cubierta siempre que queden compuestas con el resto de la fachada

c. Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán quedar integrados en la cubierta.

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

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

b. En esta subzona no se permiten los patios de manzana ni de parcela.

20. Normas de estética.

a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.

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

c. Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente.

c. Los materiales empleados en fachadas y cubiertas, así como las carpinterías se regularán en cada AOP.

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

21. Otras condiciones.

a. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

a.1 El uso característico es el de vivienda plurifamiliar en los tipos edificatorios aislado o adosado.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc).

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

b. Resto de usos autorizados.

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

b.2 Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes

b.3 Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.4 Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

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

b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.7 Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.

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

Artículo 1.5.2.6. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1. De edificación de baja densidad, de edificación abierta**1. Ámbito de aplicación.**

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P.6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

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

2. Tipología edificatoria.

a. La edificación característica responde al tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta de baja densidad, definido en el artículo 1.3.1.8 "Definición y clases", punto 7.a.1 en cualquiera de sus ubicaciones. Cada edificio tendrá un máximo de 16 viviendas.

b. También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c. No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares de los principales.

3. Edificabilidad urbanística máxima y mínima.

a. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será de 1,10 m²t/m²s. La mínima será de 0,25 m²t/m²s.

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos siguientes de este artículo.

c. En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

No podrá ser superior a 1 vivienda por cada 150 m² de parcela.

5. Parcelas**a. Parcelas preexistentes.**

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su linderos frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela tendrá una superficie que no podrá ser inferior a los estándares de 150 m² por vivienda.

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Los linderos frontales de las parcelas surgidas después de la aprobación definitiva de este Plan, receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de 15 m.

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

7. Separaciones de los edificios a los linderos.**a. Al lindero frontal:****a.1 Mínimo:** libre**a.2 Máximo:** libre**b. Al resto de linderos:****b.1 Mínimo:** 3 m.**b.2 Máximo:** libre.**8. Número de edificios en una parcela.**

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

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

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a. La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de 6 m. Esta separación se podrá disminuir o suprimir mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que plantee con exactitud la relación de los distintos edificios.

10. Fondo edificable.

a. Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

a. La ocupación de suelo es regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P.6 "Condiciones de la edificación".

b. En su defecto, será del 80 por ciento en plantas sobre y bajo rasante.

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, se establece en el plano P.6. "Condiciones de la edificación". En su defecto, será de 10,00 m, medida en el centro de la parcela. La forma de determinar la cota de origen se establecerá en cada AOP.

b. La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta. No superará una altura de 3 metros sobre la altura de alero o cornisa.

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6. "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante.

Si en él no se establece lo contrario, el perfil de la edificación es 3 (a o b)/-. Ello indica 3 plantas, incluida la baja, planta ático o bajo cubierta, siendo libre el número de plantas bajo rasante.

b. La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja: 3,00 m.

a.2. Plantas altas: 2,50 m.

a.3. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1. Planta baja: 3,50 m.

b.2. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

15. Salientes y entrantes en fachada.

a. Teniendo en cuenta que la distancia mínima del edificio al lindero frontal es libre, podrán darse vuelos sobre el espacio público. Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas particularidades:

a.1. En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro. No se permiten cuerpos volados cerrados sobre la alineación del espacio público.

a.3. Los vuelos sobre el espacio libre privado no podrán sobresalir de la fachada más de un (1) metro, respetando las distancias mínimas a linderos establecidas en el punto 7 de este artículo.

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

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

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado.

17. Cubiertas

a. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 44 por ciento. Se permiten cubiertas planas en un 30 por ciento de la superficie en planta del edificio.

b. No se permite las cubiertas con faldones quebrados (mansardas).

c. Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente, medido en sentido paralelo al alero o cornisa. Tampoco podrán superar la altura de la cumbrera.

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

b. Además, se podrá realizar terrazas en cubierta siempre que queden compuestas con el resto de la fachada y no superen el 40 por ciento de la superficie en planta del edificio.

c. Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán quedar integrados en la cubierta.

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a. Este parámetro no es de aplicación para esta subzona

20. Normas de estética.

a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.

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

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

d. Los materiales empleados en fachadas y cubiertas, así como las carpinterías se regularán en cada AOP.

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

21. Otras condiciones.

a. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

Vivienda en edificación de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar, compacta y aislada de baja densidad (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a.1.

b. Resto de usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

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

Artículo 1.5.2.7. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2. De edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada**1. Ámbito de aplicación.**

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P.6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente, que siempre tiene primacía normativa, podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

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

2. Tipología edificatoria.

a. La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar adosada, definido en el punto 6, párrafos a.1 y a.2 del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases"; dentro de la sección 3ª "Contenido del uso la vivienda"

b. Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c. No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares si no acompañan al uso característico o a los compatibles.

3. Edificabilidad urbanística máxima y mínima.

a. La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será de 0,60 m²t/m²s. La mínima será de 0,25 m²t/m²s.

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos siguientes de este artículo.

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

No podrá ser superior a 1 vivienda por cada 200 m² de parcela.

5. Parcelas**a. Parcelas preexistentes.**

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 200 m² por vivienda

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada edificio tendrán una dimensión mínima de 6,5 m por vivienda.

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

7. Separaciones de cada conjunto de viviendas o edificio a los linderos.**a. Al lindero frontal o la alineación viaria:**

a.1 Mínima: libre.

a.2 Máxima: 6 m.

b. A los linderos laterales y al lindero posterior:

b.1 Mínima: 3 m.

b.2 Máxima: libre.

8. Número de edificios en una parcela.

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

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

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m. Esta separación se podrá disminuir o suprimir mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que plantee con exactitud la relación de los distintos edificios.

10. Fondo edificable.

a. Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

La ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del 60 por ciento, siempre y cuando se respeten las alineaciones indicadas en el plano P.6 "Condiciones de la Edificación".

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, se establece en el plano P.6 "Condiciones de la edificación". En su defecto, será de 7,00 m. La forma de determinar la cota de origen se establecerá en cada AOP.

b. La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta. No superará una altura de 3 metros sobre la altura de alero o cornisa

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante. Si no se establece lo contrario, el perfil de la edificación es 2(a o b)/-: Ello indica 2 plantas, incluida la baja, más planta bajocubierta o ático, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

b. La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja: 2,60 m.

a.2. Plantas altas: 2,50 m.

a.3. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1. Planta baja: 3,20 m.

b.2. Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m. El semisótano, en todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

15. Salientes y entrantes en fachada.

a. Teniendo en cuenta que la distancia mínima del edificio al lindero frontal es libre, podrán darse vuelos sobre el espacio público. Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas particularidades:

a.1. En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro. No se permiten cuerpos volados cerrados sobre la alineación del espacio público.

a.3. Los vuelos sobre el espacio libre privado no podrán sobresalir de la fachada más de un 1 metro, respetando las distancias mínimas a linderos establecidas en el punto 7 de este artículo.

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado. Sobre cualquier espacio, el vuelo máximo será inferior a 1,20 m.

17. Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 32 y el 44 por ciento por ciento (entre 18 y 24 grados sexagesimales).

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

b. Además, se podrá realizar terrazas en cubierta siempre que queden compuestas con el resto de la fachada y no superen el 40 por ciento de la superficie en planta del edificio.

c. Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán quedar integrados en la cubierta.

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a. Este parámetro no es de aplicación para esta subzona

20. Normas de estética.

- a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.
- b. Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: vivienda unifamiliar adosada, tanto en hilera como compacta.
- c. Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas positivamente.
- d. Los materiales empleados en fachadas y cubiertas, así como las carpinterías se regularán en cada AOP.
- e. Se prohíbe el cierre de balcones y miradores, así como el paso de chimeneas por la fachada del edificio.
- f. Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

21. Otras condiciones.

- a. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE), y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
- b. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

Vivienda unifamiliar adosada en edificio aislado y exclusivo (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6, párrafos a.1. y a.2, en cualquiera de sus ubicaciones).

b. Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.

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

Artículo 1.5.2.8. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1. De edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

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

2. Tipología edificatoria.

a. La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar aislada definida en el punto 4.a del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso de vivienda"

b. Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c. No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares si no acompañan al uso característico o a los compatibles.

3. Edificabilidad urbanística máxima y mínima.

a. La edificabilidad urbanística sobre rasante máxima será de 0,40 m²/m²s salvo que de lo determinado en el plano P.6 "Condiciones de la edificación", resulte una edificabilidad superior. La mínima será de 0,25 m²/m²s.

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos siguientes de este artículo.

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

No podrá ser superior a 1 vivienda por cada 300 m² de parcela.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 300 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 12 m. por vivienda.

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

c. Además, en toda parcela se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. Al lindero frontal o la alineación viaria:

a.1 Mínima: libre.

a.2 Máxima: 6 m.

b. A los linderos laterales y al lindero posterior:

b.1 Mínima: 3 m. La distancia anterior podrá reducirse a 2 m. mediante acuerdo entre colindantes refrendado en escritura pública.

b.2 Máxima: libre.

c. Se permite adosarse a los linderos, laterales y posterior, siempre que se ejecuten los edificios simultáneamente y con proyectos compuestos coherentemente en sentido arquitectónico. Se requerirá acuerdo entre colindantes refrendado en escritura pública.

8. Número de edificios en una parcela destinados a usos principales.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3^a. "Contenido

del uso de vivienda", punto 4, párrafos b.2), siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquella en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m., salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 21 cuya separación mínima será de 3 m., a la edificación de uso principal. Estas separaciones se podrán disminuir o suprimir mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que plantee con exactitud la relación de los distintos edificios.

10. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

a. Sobre rasante: la máxima será el 60 por ciento.

b. Bajo rasante: la máxima será el 80 por ciento

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, se establece en el plano P.6. "Condiciones de la edificación". En su defecto, será de 7,00 m. La forma de determinar la cota de origen se establecerá en cada AOP.

b. La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta. No superará una altura de 3 metros sobre la altura de alero o cornisa

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación es 2(a o b)/-; Ello indica 2 plantas, incluida la baja, más planta ático o bajo cubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

b. La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja uso vivienda: 3,00 m.

a.2 Planta baja otros usos: 3,00 m.

a.3 Planta alta: 2,50 m.

a.4 Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1 Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

b.2 Planta baja otros usos: 4,00 m.

b.3 Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4 Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

15. Salientes y entrantes en fachada.

a. Teniendo en cuenta que la distancia mínima del edificio al lindero frontal es libre, podrán darse vuelos sobre el espacio público. Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas," con estas particularidades:

a.1. En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro. No se permiten cuerpos volados cerrados sobre la alineación del espacio público.

a.3. Los vuelos sobre el espacio libre privado no podrán sobresalir de la fachada más de un 1 metro, respetando las distancias mínimas a linderos establecidas en el punto 7 de este artículo.

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado. Sobre cualquier espacio, el vuelo máximo será inferior a 1,20 m.

17. Cubiertas

a. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 44 por ciento (24 grados sexagesimales). Se permiten cubiertas planas en un 30 por ciento de la superficie de la planta del edificio.

b. No se permite las cubiertas con faldones convexos (mansardas).

c. Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente en sentido paralelo al alero o cornisa, ni la altura de la cumbre.

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

b. Se podrá realizar terrazas en cubierta en la proporción establecida en el punto anterior, siempre que queden compuestas con el resto de la fachada.

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a. Se permiten patios de parcela. Si sirven al cumplimiento de las exigencias mínimas de iluminación y/o ventilación, su dimensión mínima será de 9 m² y su lado mínimo 3 m.

20. Normas de estética.

a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.

b. Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: vivienda unifamiliar aislada.

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

d. Todas las fachadas tendrán tratamiento de fachada exterior. Los materiales empleados en terminación de las mismas serán libres con las siguientes excepciones:

d.1 Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir".

d.2 Revestimientos cerámicos vidriados o con acabados brillantes (no se conceptúan como tales los pequeños paneles)

d.3 Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.

d.4 Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se reducirán a pequeñas zonas como complemento de otros materiales

e. Se prohíbe dejar vistos por debajo de la altura de cornisa o alero los elementos propios de las instalaciones (aparatos de climatización, chimeneas, antenas, etc.), debiendo adoptarse soluciones que permitiendo el despliegue de dichas instalaciones no degraden las fachadas ni el paisaje urbano.

f. Se prohíben las carpinterías de materiales y acabados brillantes y de colores fuertes o vivos.

h. En cubiertas inclinadas se utilizará obligatoriamente teja de cobija curva, de colores rojizos y terrosos, similares a los de la teja tradicional en la zona. Se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises y en general todas aquellas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

21. Otras condiciones.

a. Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos mínima de 2 m.

b. En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c. Se tolera, sin computar edificabilidad, la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de cornisa de 2.50 metros, de cumbrera de 3 metros y una superficie inferior al 3 por ciento de la superficie no ocupada por la edificación principal de cada parcela, con un máximo de 6 m². Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

d. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE).y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

e. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

En plantas sobre rasante, se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso de vivienda", punto 4, en cualquiera de sus ubicaciones).

En plantas bajo rasante, únicamente, se permiten usos auxiliares y servidores de la vivienda

b. Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes; recreativo y social, salvo, salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

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

Artículo 1.5.2.9. Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.2. de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P.6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

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

2. Tipología edificatoria.

a. La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda bifamiliar definida en los puntos 5, párrafos a.1. y b.1., del artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda"

b. Además, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.

c. No se permiten edificios destinados exclusivamente a usos servidores y/o auxiliares si no acompañan al uso característico o a los compatibles.

3. Edificabilidad urbanística máxima y mínima.

a. La edificabilidad urbanística sobre rasante máxima será de 0,60 m²t/ m²s salvo que de lo determinado en el plano P.6 "Condiciones de la edificación", resulte una edificabilidad superior. La mínima será de 0,25 m²t/m²s.

b. La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos siguientes de este artículo.

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

No podrá ser superior a 1 vivienda por cada 300 m² de parcela.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 600 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 12 m. por vivienda.

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

c. Además, en toda parcela se podrá inscribir un círculo de 10 m de diámetro

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. Al lindero frontal o la alineación viaria:

a.1 Mínima: libre.

a.2 Máxima: 6 m.

b. A los linderos laterales y al lindero posterior:

b.1 Mínima: 3 m. La distancia anterior podrá reducirse a 2 m. mediante acuerdo entre colindantes refrendado en escritura pública.

b.2 Máxima: libre.

8. Número de edificios en una parcela destinados a usos principales.

a. En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 4, párrafos b.2), siempre y cuando sea posible la subdivisión de aquélla en tantos lotes como edificios haya destinados a usos principales autorizados, de tal modo que cada uno cumpla los parámetros establecidos en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m., salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 21 cuya separación mínima será de 3 m., a la edificación de uso principal. Esta separación se podrá disminuir o suprimir mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que plantee con exactitud la relación de los distintos edificios.

10. Fondo edificable.

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

a. Sobre rasante: la máxima será el 40 por ciento.

b. Bajo rasante: la máxima será el 60 por ciento

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, se establece en el plano P.6. "Condiciones de la edificación". En su defecto, será de 7,00 m. La forma de determinar la cota de origen se establecerá en cada AOP.

b. La 4. del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta. No superará una altura de 3 metros sobre la altura de alero o cornisa

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación es 2 (a o b)/-; Ello indica 2 plantas, incluida la baja, más planta ático o bajo cubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

b. La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja uso vivienda: 2,60 m.

a.2 Planta baja otros usos: 3,00 m.

a.3 Planta alta: 2,60 m.

a.4 Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1 Planta baja uso vivienda: 3,00 m.

b.2 Planta baja otros usos: 4,00 m.

b.3 Planta semisótano y sótano: 3,00 m. En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4 Planta alta: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

15. Salientes y entrantes en fachada.

a. Teniendo en cuenta que la distancia mínima del edificio al lindero frontal es libre, podrán darse vuelos sobre el espacio público. Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el artículo 1.5.1.25. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas particularidades:

a.1. En las calles de anchura inferior a 6 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas y con una dimensión máxima de vuelo de 0,40 m.

a.2. En el resto, los balcones, miradores y galerías no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de 1 metro. No se permiten cuerpos volados cerrados sobre la alineación del espacio público.

a.3. Los vuelos sobre el espacio libre privado no podrán sobresalir de la fachada más de un 1 metro, respetando las distancias mínimas a linderos establecidas en el punto 7 de este artículo.

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado. Sobre cualquier espacio, el vuelo máximo será inferior a 1,20 m.

17. Cubiertas

a. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 44 por ciento (24 grados sexagesimales). Se permiten cubiertas planas en un 30 por ciento de la superficie de la planta del edificio.

b. No se permite las cubiertas con faldones quebrados (mansardas).

c. Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas siempre que no superen el 20 por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

b. Se podrá realizar terrazas en cubierta en la proporción establecida en el punto anterior, siempre que queden compuestas con el resto de la fachada.

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a. Se permiten patios de parcela. Si sirven al cumplimiento de las exigencias mínimas de iluminación y/o ventilación, su dimensión mínima será de 9 m² y su lado mínimo 3 m.

20. Normas de estética.

a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.

b. Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: vivienda unifamiliar aislada.

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

d. Todas las fachadas tendrán tratamiento de fachada exterior. Los materiales empleados en terminación de las mismas serán libres con las siguientes excepciones:

d.1 Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir".

d.2 Revestimientos cerámicos vidriados o con acabados brillantes (no se conceptúan como tales los pequeños paneles)

d.3 Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.

d.4 Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se reducirán a pequeñas zonas como complemento de otros materiales

e. Se prohíbe dejar vistos por debajo de la altura de cornisa o alero los elementos propios de las instalaciones (aparatos de climatización, chimeneas, antenas, etc.) debiendo adoptarse soluciones que permitiendo el despliegue de dichas instalaciones no degraden las fachadas ni el paisaje urbano.

f. Se prohíben las carpinterías de materiales y acabados brillantes y de colores fuertes o vivos.

g. En cubiertas inclinadas se utilizará obligatoriamente teja de cobija curva, de colores rojizos y terrosos, similares a los de la teja tradicional en la zona. Se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises y en general todas aquellas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

21. Otras condiciones.

a. Se autoriza con carácter general la disposición, en el espacio no edificado, de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, etc., manteniendo una separación a linderos mínima de 3 m.

b. En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, como frontones y otras instalaciones similares, que respeten las condiciones de altura de edificación y separaciones a linderos establecidas en esta ordenanza. Si son cubiertas, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela, aunque no estén cerradas lateralmente.

c. Se tolera, sin computar edificabilidad, la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de cornisa de 2.50 metros, de cumbrera de 3 metros y una superficie inferior al 3 por ciento de la superficie no ocupada por la edificación principal de cada parcela, con un máximo de 6 m². Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

d. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

e. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

En plantas sobre rasante, se permite el uso de vivienda unifamiliar en edificio aislado (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.1. y b.1.i, en cualquiera de sus ubicaciones). En plantas bajo rasante, únicamente, se permiten usos auxiliares y servidores de la vivienda.

b. Resto de usos autorizados.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

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

Sección 2ª Condiciones generales de las subzonas industriales.

Artículo 1.5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.1. De industria intensiva

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del Área de Ordenación Pormenorizada (A. O. P.) correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b. También serán de aplicación en aquellos A. O. P. que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto.

a. Son las zonas de edificación de uso predominante industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de espacios no edificados anejos.

3. Tipología edificatoria.

a. La edificación estará configurada por edificios adosados configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas, formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

b. No obstante, se puede admitir el edificio aislado o adosado a alguno de sus lados.

4. Edificabilidad urbanística máxima.

a. La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada A. O. P.

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

c. En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,80 m²/ m²s. Bajo rasante será de 1,00 m²/ m²s, cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolle.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 150 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 10 m.

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

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. Se respetarán los retranqueos derivados del cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de Ríos y Márgenes del País Vasco. Se señalan en el plano P8

b. Si la edificación es aislada o adosada a alguno de sus lados, la separación del edificio a linderos será libre, siempre que a los medianiles que queden al descubierto se les dé el tratamiento adecuado según la normativa estética.

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

8. Número de edificios en una parcela.

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

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

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

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

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a. Este parámetro será el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

10. Fondo edificable.

a. Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes con la anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b. En el caso de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, en el supuesto de que en el plano P.6 "Condiciones de la edificación" no se haya fijado la línea de fachada posterior, se podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

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

b. En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P.6 "Condiciones de la edificación", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo. En su defecto, la ocupación máxima será el 80 por ciento, siempre dejando libres los retranqueos a ríos y carreteras establecidos aunque superen el 20 por ciento libre de ocupación.

c. La ocupación mínima será del 30 por ciento

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 7 m.

b. La altura total del edificio (altura de cumbrera) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta. No superará una altura de 4,50 metros sobre la altura de alero o cornisa.

c. Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellos, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo. El Ayuntamiento valorará en cada caso, motivadamente, la procedencia o justificación suficiente. Se deberá redactar un Estudio de Detalle en el que se valorará su impacto paisajístico.

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante

b) En su defecto el perfil de la edificación queda en 2/-; es decir, planta baja y una planta alzada, siendo libre las plantas bajo rasante.

14. Alturas mínimas de las plantas.

a. En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m. Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m².

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

15. Salientes en fachada.

a. Los salientes sobre la alineación del espacio público o franja de retranqueo obligatorio no se admiten

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,00 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado.

17. Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente inferior al 35 por ciento.

18. Normas de estética.

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

b. Todas las fachadas tendrán tratamiento de fachada exterior. Los materiales empleados en terminación de las mismas serán libres con las siguientes excepciones:

b.1 Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir".

b.2 Revestimientos cerámicos vidriados o con acabados brillantes

b.3 Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.

b.4 Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se reducirán a pequeñas zonas como complemento de otros materiales.

c. Se prohíben las carpinterías de materiales y acabados brillantes y de colores vivos.

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

e. Las cubiertas podrán ser de chapa o de tejas, siempre que su color sea rojizo o terroso de la zona.

19. Otras condiciones.

En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas en la legislación sectorial que sea de aplicación.

20. Usos autorizados.

a. Uso característico:

a.1 Industria de Talleres, Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos

b. Usos compatibles.

b.1 Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.2 Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m².

b.3) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.4 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.5 Equipamiento comunitario:

– Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.

– Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.

– Servicios públicos, en parcela exclusiva.

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

Artículo 1.5.2.11. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.2.1 de industria especial de bodegas en asentamientos antiguos urbanos

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

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

c. Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se registrarán por las disposiciones generales señaladas en los artículos 1.4.6.2 a 1.4.6.5.

2. Tipología edificatoria.

a. La edificación estará configurada por edificios adosados formando la alineación de los espacios de dominio y uso público con hileras o pequeñas agrupaciones compactas.

b. Se establece como uso tipológico el de pequeña bodega tradicional en el tipo edificatorio adosado, permitiendo su transformación en viviendas.

3. Edificabilidad urbanística máxima.

a. En esta subzona la edificabilidad se regula conjugando la definición gráfica de la edificación plasmada en el plano P.6 "Condiciones de la edificación", y los parámetros siguientes de este artículo.

4. Densidad. Número máximo de viviendas.

En esta subzona, este parámetro es libre.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento serán edificables (no para uso de vivienda) aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado. No se podrán destinar a uso de vivienda las parcelas inferiores a 60 m².

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 60 m².

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" de 5,00 m.

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

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano P6 "Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

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

8. Número de edificios en una parcela.

a. Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a. Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

10. Fondo edificable.

a. Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

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

b. En el caso de sustitución de la edificación o de nueva edificación, se registrará mediante el plano P6 "Condiciones de la edificación", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo. En su defecto, la ocupación máxima será del 100 por ciento.

c. La ocupación mínima será del 30 por ciento.

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, se refleja en el plano P6 "Condiciones de la edificación" precisando el punto en que debe ser medida. En su defecto será de 7,00 m y en parcelas recayentes a dos calles aproximadamente paralelas con distinta cota, se medirá en el punto medio de la fachada de la calle de cota inferior.

b. La altura total del edificio (altura de cumbre) viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta. No superará una altura de 2,50 metros sobre la altura de alero o cornisa.

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido.

b. Si no se establece lo contrario, queda libre el número de plantas, dentro siempre del volumen máximo permitido.

14. Alturas máximas y mínimas de las plantas.

a. Alturas mínimas:

a.1 Planta baja: 2,50 m.

a.2. Plantas altas: 2,50 m.

a.3. Plantas semisótano y sótano: 2,25 m.

b. Alturas máximas:

b.1. Planta baja: 4,00 m.

b.2. Plantas altas: 3,50 m

15. Salientes y entrantes en fachada.

No se permite ningún tipo de saliente de fachada, por ser elementos totalmente ajenos a la tipología existente y a la dimensión del viario

16. Cornisas y aleros

Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado. Sobre los hastiales, el alero no podrá volar más de 20 cm.

17. Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 32 y el 44 por ciento por ciento (entre 18 y 24 grados sexagesimales). No se permiten cubiertas planas ni terrazas que interrumpen el faldón de cubierta.

18. Construcciones permitidas por encima de la altura.

a. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a.1 Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del alero o cornisa en fachadas y patios con una pendiente máxima del 44 por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir de su extradós.

b. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, con las siguientes excepciones:

b.1 Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b.2 Los elementos pertenecientes a las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, e instalaciones para el cumplimiento de la normativa de reducción de emisiones de CO₂. Todo ello con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo. El proyecto del edificio contendrá el estudio de las alternativas de colocación de estos elementos para minimizar su impacto paisajístico negativo. La Corporación Municipal determinará la más adecuada que se incorporará como condicionante a la concesión de licencia.

19. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela.

a. Los patios no son propios de esta subzona. No obstante, podrán formarse pequeños patios interiores a las manzanas en los que si iluminan o ventilan zonas de estancia, dormitorios o cocinas de viviendas, la superficie mínima será de 9 m² y se podrá inscribir un círculo de 3 metros.

20. Normas de estética.

a. Se respetarán las normas de estética generales contenidas en el capítulo 4.1.1.

b. Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno de construcciones tradicionales, con especial atención al tipo al que corresponden: edificación entre medianeras formando hileras o pequeñas manzanas compactas y a los materiales, colores y texturas tradicionales dominantes.

c. Las fachadas, y todos aquellos paramentos que queden vistos desde el espacio público, serán de piedra de tonos y texturas similares a los tradicionales existentes, siguiendo las siguientes pautas:

c.1 Se utilizarán en sillares, sillarejos y mampostería con juntas enrasadas. Se permiten los aplacados aunque se prohíben los de acabado raspado, flameado, apomazado o pulido.

c.2 En reedificaciones de edificios se reutilizará en la fachada la piedra existente en el edificio que se derribe.

c.3 Excepcionalmente podrá admitirse la combinación de piedra con revestimientos continuos cuyo color entonará con el de la piedra existente, sin fuertes contrastes sobre él. En estos casos, como mínimo será de piedra la planta baja.

c.5 Se prohíben:

b.5.1 El ladrillo a cara vista. Únicamente se permite el ladrillo de tejar de colores terrosos, en relleno de entramados de madera existentes o pequeños paños de fachada.

c.5.2 El bloque de hormigón visto en cualquier color o formato

c.5.3 Los elementos falsamente tradicionales en Elciego como las fachadas con entramado de madera a modo de decoración, revestimientos de madera, etc.

c.5.4 Los revestimientos continuos de colores fuertes u oscuros.

c.5.5 Los materiales que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir".

c.5.6 Las imitaciones de piedra.

c.5.7 Las carpinterías de colores fuertes y/o acabados brillantes.

d. En la cubierta se utilizará obligatoriamente teja curva cerámica de colores terrosos semejantes a los de la teja tradicional.

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

21. Otras condiciones.

a. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas con carácter general del Código Técnico de la Edificación (CTE), y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

b. Los parámetros no regulados en este artículo estarán sujetos a las condiciones establecidas en la normativa general, y, en todo caso, en la legislación sectorial y normativa básica que pueda serles de aplicación.

22. Usos autorizados.

a. Uso característico:

a.1 Industria agraria (bodega), almacenes y comercio mayorista o al por menor, vinculados

b. Usos compatibles.

Todos ellos dentro de las posibilidades de la tipología de la zona y resto de condicionantes,

b.1 Industria de Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos, todos ellos compatibles con vivienda.

b.2 Vivienda unifamiliar o plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado.

b.3 Equipamiento comunitario (cultural, servicios sociales y administrativo)

b.4 Oficinas, comercio al por menor (excluyendo grandes superficies), restaurantes, bares, en edificio exclusivo o compartido.

b.5 Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas

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

Artículo 1.5.2.12. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.2.2 de industria especial. Bodegas industriales

1. Ámbito de aplicación.

a. Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P6 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

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

2. Concepto.

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

3. Tipología edificatoria.

a. La edificación estará configurada por edificios aislados, o adosados en edificación compacta y abierta, dentro de parcelas con una parte de espacio libre privado.

b. La alineación de los espacios de dominio y uso público podrá estar formada por la edificación, por cerramiento de las parcelas o por tratamiento de urbanización que indubitadamente distinga el espacio público del privado.

c. Los edificios destinados a viviendas, que se permiten con carácter auxiliar respecto del principal, deberán quedar integrados en el conjunto.

4. Edificabilidad urbanística máxima.

a. La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada A. O. P.

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

c. En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,80 m²/m²s. Bajo rasante no se limita.

5. Parcelas

a. Parcelas preexistentes.

Las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, ya destinadas al uso característico de esta subzona, serán edificables aunque su superficie sea inferior a la mínima establecida para parcelaciones y/o la dimensión de su lindero frontal sea inferior a la establecida en el punto 6 de este artículo. La existencia previa a la aprobación del PGOU de estas circunstancias se acreditará mediante escritura pública o documento privado.

b. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan tendrá una superficie mínima de 2.000 m².

c. Parcelas vinculadas a grandes bodegas

Las zonas clasificadas como suelo urbano, colindantes o vinculadas con grandes bodegas deberán constituir una unidad predial con la parcela ocupada por las instalaciones de la bodega a la cual se vinculan, no podrán segregarse para ser destinadas a usos independientes del de la bodega existente, siendo su objeto la ampliación de la misma o usos compatibles vinculados.

6. Dimensiones mínimas de linderos de las nuevas parcelas.

a. Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan tendrá una "dimensión mínima de lindero frontal" que permita un acceso de 5 metros de anchura.

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

7. Separaciones de los edificios a los linderos.

a. Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, con excepción de los anejos degradados o en deficiente estado de conservación.

b. Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P.6; en su defecto, para nuevas edificaciones será de 3 m como mínimo.

8. Número de edificios en una parcela.

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

b. En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a usos característicos o compatibles autorizados, además de los auxiliares y servidores de los anteriores.

c. Los edificios destinados a usos auxiliares y servidores solo se permitirán si existe el uso principal al que sirven.

9. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela

a. Este parámetro no se determina. Vendrá condicionado por las necesidades de la propia actividad, debidamente justificadas.

10. Fondo edificable.

a. Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

11. Ocupación del suelo por la edificación.

El señalamiento de la ocupación de la edificación seguirá los siguientes criterios, descritos según el orden de prioridad:

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

b. En el caso de nueva edificación se registrará mediante el plano P.6 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo. En su defecto, la ocupación máxima será el 70 por ciento.

c. La ocupación mínima será del 30 por ciento.

12. Altura máxima de la edificación.

a. La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 9 m. Para usos residenciales, será de 7 m.

b. Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (depósitos, silos, torres de fabricación, etc.), se admitirá en ellos, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo. El Ayuntamiento valorará en cada caso, motivadamente, la procedencia o justificación suficiente. Se deberá redactar un Estudio de Detalle en el que se valorará su impacto paisajístico.

13. Perfil de la edificación o número de plantas.

a. El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P.6 "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas permitido en la edificación, A/B; ello significa que se autoriza un máximo de A plantas sobre rasante y B plantas bajo rasante

b. En su defecto el perfil de la edificación queda en 3/-; es decir, planta baja y dos plantas altas, siendo libre las plantas bajo rasante. Para usos residenciales será 3(b)/-

14. Alturas mínimas de las plantas.

a. En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m. Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m².

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

15. Salientes en fachada.

a. No se admiten salientes sobre la alineación del espacio público.

16. Cornisas y aleros

a. Las cornisas y aleros sobre la alineación no podrán sobresalir más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,05 m y dejando una distancia mínima de 4 metros desde el alero enfrentado.

b. Sobre espacio libre privado, el vuelo máximo será inferior a 1,20 m.

17. Cubiertas

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 44 por ciento (24 grados sexagesimales). Se permiten cubiertas planas.

18. Normas de estética.

a. Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden: edificación aislada o adosada.

b. Todas las fachadas tendrán tratamiento de fachada exterior. Los materiales empleados en terminación de las mismas serán libres con las siguientes excepciones:

b.1 Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir":

b.2 Revestimientos cerámicos vidriados

b.3 Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.

b.4 Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se reducirán a complemento de otros materiales.

c. Se prohíben las carpinterías de materiales y acabados brillantes y de colores vivos.

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

e. Las instalaciones complementarias de la bodega, sobre todo aquellas relacionadas con la transformación, deberán contar con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, evitando la aparición de elementos dispersos por la parcela.

f. La urbanización de la parcela se extenderá a su totalidad para las partes no dedicadas al viñedo si las hubiera y será acorde con los principios de integración con el paisaje.

g. No supondrán la alteración de la estructura urbana

h. Se justificará la adecuación paisajística de las bodegas e instalaciones anejas.

i. Se evitará la utilización de pabellones o edificaciones repetitivas.

19. Otras condiciones.

a. Se cumplirá lo dispuesto en la 1ª Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa).

b. En todo caso, serán exigibles las disposiciones establecidas en toda la legislación sectorial que sea de aplicación.

c. Se reservará en el interior de las parcelas plazas de aparcamiento en una cuantía mínima de una por cada 300 m² construidos sobre rasante.

20. Usos autorizados.

a. Uso característico:

a.1 Industria agraria (bodega), almacenes y comercio mayorista vinculados

b. Usos compatibles.

b.1 Industria de Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos

b.2 Vivienda unifamiliar aislada o adosada a otras edificaciones en número de 2 por empresa.

b.3 Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.4 Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m².

b.5 Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas o anejos a la bodega

b.6 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.7 Alojamiento de temporeros.

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

Sección 3ª Condiciones generales de las subzonas de usos terciarios

Artículo 1.5.2.13. Condiciones generales referentes a la edificación

1. Las condiciones de edificación de las subzonas "c" de usos terciarios se regularán en cada caso por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) y/o las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de "Calificación pormenorizada" y de "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. - En el caso de que la norma particular o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo no establezcan las condiciones precisas al efecto y aquéllas se ubiquen en una zona cuya subzona característica sea distinta, serán de aplicación las ordenanzas que la norma particular establezca para la mencionada subzona característica.

Artículo 1.5.2.14. Condiciones generales referentes a los usos autorizados

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente o, en su caso, las ordenanzas del plan de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P.5 "Calificación pormenorizada (Subzonas)" de este Plan o, en su caso, en del plan de desarrollo.

Sección 4ª. Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones

Artículo 1.5.2.15. Condiciones generales referentes a la edificación

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.16. Condiciones generales referentes a los usos

1. El contenido del uso de comunicaciones se establece en el artículo 1.3.1.15

2. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (A. O. P.) correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso principal, asignado en el plano P.5 "Calificación pormenorizada (Subzonas)" con las salvedades establecidas en los puntos siguientes.

3. Se establece el siguiente sistema de compatibilidad de usos

- a. Siendo uso característico “carreteras” serán compatibles los usos que autorice su normativa sectorial y el Órgano Tutelar competente de la carretera.
- b. Todos los usos comprendidos en “vías municipales” serán compatibles entre sí.
- c. También serán compatibles con vías municipales los usos comprendidos en vías peatonales y/o bicicletas.
- d. Si el uso característico es vías peatonales y/o bicicletas, se admitirán calzadas en las calles peatonales con tolerancia
- e. Los usos de estaciones de suministro de carburante, estaciones de autobuses, centro de transporte por carreteras, se podrán autorizar tan sólo en terrenos específicamente calificados al efecto.

4. En las subzonas destinadas a vías municipales se permiten las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos, cuya utilización, aprovechamiento y disfrute se regirán por lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R. D.1372/86, de 13 de junio. La determinación o variación de detalle de las características de las vías, podrá realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Sección 5ª. Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres.

Artículo 1.5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación

1. En el caso de las subzonas públicas de espacios libres, (pertenecientes a los sistemas, general y locales), se podrá edificar con las condiciones de parcela y edificación siguientes:

- a. Edificabilidad urbanística máxima: La edificabilidad máxima de las parcelas será de 0,01 m² construida por cada m² de superficie de parcela. No computarán a efectos de edificabilidad los elementos o construcciones desmontables cuya permanencia sea temporal.
- b. Ocupación: La ocupación de la parcela será del 1 por ciento.
- c. Parcela mínima: La parcela mínima para que se pueda edificar será de 500 m².
- d. Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: 1/-
- e) Altura máxima sobre cota rasante: 3,00 metros a la cornisa y/o al alero.
- f) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: será libre a lindero frontal, se establece en 3 metros a linderos laterales, salvo que linde con zonas de edificación adosada, en cuyo caso se podrá suprimir esta distancia.
- g) El resto de parámetros son libres, respetando las disposiciones que se establecen en los artículos 1.3.1.16, 1.3.1.17 y 1.3.1.18.

Artículo 1.5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del A. O. P. correspondiente y/o las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente. En su defecto regirán las disposiciones que se establecen en los artículos 1.3.1.16, 1.3.1.17 y 1.3.1.18.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en el plano P.5 “Calificación pormenorizada (Subzonas)”

*Sección 6ª. Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras de servicios***Artículo 1.5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación**

1. Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 1.5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del A. O. P. correspondiente y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso principal asignado en el plano P.5 "Calificación pormenorizada (Subzonas)".

*Sección 7ª Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario público.***Artículo 1.5.2.21. Condiciones específicas referentes a la edificación**

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario se regularán en cada caso por la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada (AOP) y/o las ordenanzas del plan de desarrollo correspondiente y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos de «Calificación pormenorizada» y de «Condiciones de la edificación» del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a. Edificabilidad urbanística máxima:

a.1 Uso deportivo: 0,50 m²t/ m²s

a.2 Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00 m²t/m²s. (Referidos a la relación: m² construidos/ m² de parcela neta).

b. Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán un mínimo de 10 m.

c. Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Según plano P.6 "Condiciones de la Edificación". En su defecto, se permiten los retranqueos pero no se regulan.

d. Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Según plano P.6 "Condiciones de la edificación". En su defecto no se regulan.

e. Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: Según plano P.6 "Condiciones de la edificación". En su defecto 3/-

f. Altura máxima sobre cota rasante: Según plano P.6 "Condiciones de la edificación". En su defecto 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

g. Alturas libres de pisos:

g.1 Alturas mínimas:

i Planta baja: 3,00 m.

ii Plantas altas: 2,80 m

g.2 Alturas máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

g.3 Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h. El resto de parámetros son libres.

Artículo 1.5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente (AOP) y/o las ordenanzas del planeamiento de desarrollo pertinente.

2. Si no se establecen en la mencionada norma particular o en el plan de desarrollo condiciones de compatibilidad de usos, se entenderá que la subzona se ha de destinar exclusivamente al uso asignado en los planos de "Calificación pormenorizada", salvo en el caso de los planes parciales en que se estará a lo indicado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

TÍTULO SEXTO. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES DEL SUELO NO URBANIZABLE**Capítulo 1.6.1. Ordenanzas de usos y edificación de las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas****Artículo 1.6.1.1. Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas**

1. En atención a la vocación rústica de estas zonas, se establece, desarrollando la matriz de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (DOT), y la del PTS Agroforestal, y teniendo en cuenta lo determinado en los artículos 10 y siguientes del PTP de Laguardia, la siguiente Matriz de Usos, pormenorizada a las categorías de ordenación calificadas en el suelo no urbanizable de este PGOU.

2. La relación de usos ha sido definida en el artículo 1.3.1.20. sistematizada con base en las DOT, el PTP de Laguardia y el PTS Agroforestal.

3. La regulación de usos sigue el mecanismo establecido en las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco (DOT) y en el PTS Agroforestal, adaptándolo al PGOU:

- 1. PROPICIADO: uso que predomina en la zona y la caracteriza desde un punto de vista funcional y físico

- 2. ADMISIBLE: uso que, por su propia naturaleza, y en determinadas condiciones, puedan resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, por no alterar los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

- 2.a. ADMISIBLE: uso admisible condicionado a un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y a la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PTS Agroforestal

- 2.b. ADMISIBLE: uso admisible condicionado a la valoración de alternativas y del impacto en el medio agroforestal.

- 2.c. ADMISIBLE: uso admisible condicionado al informe favorable del Órgano Tutelar competente de los valores a proteger en cada zona.

- 3. PROHIBIDO: uso que, por su propia naturaleza no resulta compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, por alterar los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

- 3.a. PROHIBIDO: uso no deseable en la zona, aunque podrá ser excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del Órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PTS Agroforestal.

•3.c. PROHIBIDO: uso no deseable en la zona , aunque podrá ser excepcionalmente admisible en caso de ser avalado por un informe del Órgano Tutelar competente de los valores a proteger en cada zona que considere de manera específica la afección sobre dichos valores y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos por la legislación vigente.

Artículo 1.6.1.2. Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas

1. En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales (es decir, sin necesidad de planeamiento de desarrollo). Quedan al margen los usos y actividades que puedan implantarse en aplicación de los Planes Territoriales Sectoriales (PTS) que puedan formular los órganos supramunicipales en el ejercicio estricto de sus propias competencias, y de los planes especiales previstos en el artículo 59.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, tal y como se regulan en el artículo 1.6.1.4. "Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico".

2. Para la determinación precisa de los usos constructivos autorizados directamente por la ordenación global ha de entenderse que quedará permitido todo aquél, de los definidos en el Capítulo 1.3.1 "Usos del suelo" de estas Normas Urbanísticas Generales, en el que se den las características y circunstancias previstas en el artículo 1.6.1.1, en los puntos siguientes de este artículo, y en el artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de condicionantes superpuestos".

3. Se cumplirán las prescripciones que regulan las condiciones de implantación de Bodegas y Construcciones Agrícolas fijadas en la "Primera Modificación del Plan Territorial Parcial de Laguardia (Rioja Alavesa)", aprobada por Decreto 251/2010, de 28 de septiembre.

4. Condiciones generales adicionales para la autorización de un uso.

Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

a. Que cumpla con las condiciones de la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales.

b. Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el Título III "La Ordenación del Medio Físico", del Plan Territorial Parcial (PTP) de Laguardia (Rioja Alavesa)

c. Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.

d. Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.

e. Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos adicionales del artículo 1.6.1.3. "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas vinculantes superpuestas".

5. Usos autorizados en la Zona J.1.1. Zona de especial protección por su interés natural.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. Prevalecerán sobre el contenido del PGOU el de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y los Planes Rectores de Uso y Gestión (PRUG) aprobados o que se aprueben el futuro, de los espacios naturales incluidos en esta categoría de protección

c. Se estará a lo dispuesto en la Directrices y Medidas de Gestión para la conservación favorable y para evitar el deterioro de hábitats y alteraciones sobre las especies de la ZEC del río Ebro, aprobadas por acuerdo 122/2015, del Consejo de los Diputados de 10 de marzo.

6. Usos autorizados en la zona J.1.2. Zona de especial protección por su valor histórico-cultural.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. En esta zona, se cumplirá lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU y en la normativa sectorial de aplicación, admitiéndose los usos constructivos que autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

c. Genéricamente quedan autorizados los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección, y a la investigación, educación y divulgación cultural.

7. Usos autorizados en la zona J.1.4. Zona de especial protección por su valor forestal.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. Se mantendrá la superficie arbolada actual, autorizando las construcciones asociadas al mantenimiento, conservación y aprovechamiento de las masas forestales. La corta a hecho o matarrasa y la repoblación posterior no se considerará actividad de mantenimiento. Se fomentará la ampliación de los bosques naturales en zonas forestales degradadas.

8. Usos autorizados en la zona J.1.7. Zona de protección de aguas superficiales.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. Se cumplirá lo previsto en el apartado F.1 de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, vertiente mediterránea, para la prevención de inundaciones y protección del propio espacio.

9. Usos autorizados en la Zona J.2.1. Zona preservada por su interés natural.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. En esta zona regirá lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable que motiva su protección.

c. Genéricamente, se autorizarán las actividades de interés público vinculadas a la investigación y divulgación científica y a la educación ambiental, relativas todas ellas al propio espacio de la zona, y las dirigidas a la protección del mismo.

10. Usos autorizados en la zona J.2.2. Zona preservada por su interés histórico-cultural.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. En esta zona, se cumplirá lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU y en la normativa sectorial de aplicación, admitiéndose los usos constructivos que autorice el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

b. Genéricamente quedan autorizados los usos constructivos dirigidos a las actividades de protección y a la investigación, educación y divulgación cultural.

11. Usos autorizados en la zona J.2.4. Zona preservada por su interés forestal.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. Se garantizará el uso forestal de una forma ordenada, asegurando la producción sostenible de las masas y propiciando su evolución hacia otros estadios más evolucionados del bosque mediterráneo.

12. Usos autorizados en la zona J.2.5. Zona preservada por su interés agrícola. Áreas Agro-ganaderas y de Campiña.

a. Regirá lo dispuesto en la Matriz de Regulación de Usos y actividades en las zonas rurales del artículo 1.6.1.1 de este PGOU.

b. La construcción de bodegas de producción de vino y otras construcciones relacionadas con la explotación agraria, está determinada por la Primera Modificación del PTP del Área Funcional de Laguardia (Rioja Alavesa) relativa a la regulación de las construcciones agrícolas y bodegas (Decreto 251/2010, de 28 de septiembre)

c. En los suelos agrarios se establece la obligación de mantener los elementos estructurales de carácter forestal.

d. Se cumplirá lo dispuesto en el PTP Agroforestal con las matizaciones del artículo 1.3.1.20 de este PGOU.

c. Comprende dos categorías:

- Áreas Agro-ganaderas y de Campiña de Alto Valor Estratégico

El mantenimiento y conservación de estas zonas frente a otros usos se consideran prioritarios.

- Áreas Agro-ganaderas y de Campiña de Paisaje Rural de Transición

Estas zonas tienen menor capacidad agrológica por lo que pueden evolucionar a otros estadios, de campiña de alto valor estratégico o forestal.

Artículo 1.6.1.3. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas de condicionantes superpuestos

1. Áreas erosionables.

Están recogidas en el plano 2, "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos"

a. Quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

b. En cualquier caso, quedan prohibidos los usos que no estén ligados ineludiblemente a un terreno concreto situado en esta área por su situación o cualidades intrínsecas.

c. Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 72 de la Normativa del PTS Agroforestal.

2. Áreas inundables

Están recogidas en el plano 2, "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos"

a. Se estará a lo dispuesto en punto E de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea).

3. Áreas de interés geológico-geomorfológico

Están recogidas en el plano 2, "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos"

a. Quedan prohibidos los usos constructivos que supongan la alteración de las características geomorfológicas del terreno como actividades extractivas, vías de transporte, líneas subterráneas, escombreras y vertederos, crecimientos urbanísticos, etc.

b. En cualquier caso, quedan prohibidos los usos que no estén ligados ineludiblemente a un terreno concreto situado en esta área por su situación o cualidades intrínsecas.

4. Corredores ecológicos.

Están recogidos en el plano 2, "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos":

a. Sólo se autorizan los usos de edificios, construcciones e instalaciones de interés y dominio públicos que por su propia naturaleza deban emplazarse de modo ineludible en ellos y no en otros terrenos". Los cierres de las parcelas se separarán 18 m. de los cauces públicos pertenecientes a tales corredores.

b. La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones paisajísticas sobre los corredores ecológicos requerirá de un informe previo específico, a emitir por el Órgano foral en materia de medio ambiente, que valorará la magnitud de los efectos sobre la fauna silvestre y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 35.2 y 69 de la Norma Foral de Montes número 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2. G).

c. Los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos existentes que afecten a los corredores ecológicos tendrán en cuenta el mantenimiento de su permeabilidad y continuidad.

d. Se cumplirá lo dispuesto en el artículo 75 de la Normativa del PTS Agroforestal

5. Paisajes protegidos.

Están reflejados en el plano 2. "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos":

a. La autorización de usos constructivos, así como cualquier otro uso que implique afecciones sobre los paisajes sobresalientes y singulares requerirá de un informe previo específico, a emitir por el Órgano foral en materia de medio ambiente, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral de Montes número 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2. G).

6. Itinerarios Verdes

Están reflejados en el plano 2. "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos":

a. Son ámbitos sujetos a la regulación y ordenación establecida por la Norma Foral 1/2012, de Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava, que recogerá el PGOU. Por Elciego discurre un tramo del siguiente:

- Sendero de Gran Recorrido GR-99 "Camino Natural del Ebro"

7. Áreas de protección de las carreteras

Están reflejadas en el plano 2. "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos":

Formados por el conjunto de zonas de dominio público, servidumbre y afección según lo establecido en los artículos 38, 39, 40 y 42 de la Norma Foral 20/1990, 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

8. Rutas.

Están reflejadas en el plano 2. "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos":

a. Comprenden las siguientes:

a. Ruta de Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

c. Ruta Mahasti Artean – Entre Viñas.

b. Responden a la finalidad que sus propias denominaciones indican y para su trazado se han elegido caminos y sendas rurales y, cuando ello no es posible, itinerarios a través de montes o terrenos no cultivados.

c. Las edificaciones, construcciones e instalaciones guardarán un retiro mínimo de 10 m. al camino, en el Suelo no Urbanizable.

d. La Administración competente deberá marcar las rutas y acondicionarlas, como sendas peatonales, en los tramos que no discurren por los caminos y sendas actuales.

9. Entornos de protección cultural

a. Se establece un entorno de protección al edificio del Hotel Marqués de Riscal. A partir de un análisis pormenorizado del lugar desde distintos puntos del entorno de la Ciudad del Vino de Marqués de Riscal, se ha establecido una delimitación del área en la que las actuaciones de transformación del paisaje que se puedan efectuar en ella, pueden suponer un impacto negativo si no se realizan con el control necesario. La regulación de estas actuaciones posibilita la protección de los distintos paisajes que incluyen el nuevo edificio, de alto valor cultural y arquitectónico, para el disfrute por toda la población.

b. En las zonas forestales a restaurar se estará a lo dispuesto en su normativa específica. En las Áreas Agroganaderas y de Campiña, se deberán restringir los usos edificatorios sobre rasante. Todos los usos permitidos en dicha zona se podrán construir bajo la rasante natural del terreno. Sobre rasante sólo se permiten la bodega ya existente, a la que se le podrá autorizar ampliaciones hasta 5500 m² de techo, incluido el que tiene actualmente. La ampliación podrá permitirse en un rectángulo de 50 por 110 en dirección Noroeste- Sudeste con eje coincidente con el del edificio actual. Este rectángulo incluirá una franja de 5 metros ante el edificio actual; el resto podrá autorizarse tras el edificio actual. No se podrá rebasar la altura actual del mismo. También se podrán permitir sobre rasante los usos de parque suburbano, viario e infraestructuras relacionadas con los servicios urbanos, si carecen de impacto paisajístico negativo.

c. En la fase de diseño de las actuaciones constructivas que se lleven a cabo, serán incluidas medidas de integración visual y restauración ambiental de las zonas afectadas. Con la realización de estas medidas de restauración ambiental debe favorecerse también la creación de hábitats naturalizados, estableciendo agrupaciones y formaciones de árboles y arbustos autóctonos, y procurando su conexión con la vegetación natural del entorno.

10. Área de interés preferente para producción de energía eólica

a. El PGOU señala una zona en la que podría establecerse un parque eólico de menos de ocho aerogeneradores con una potencia instalada inferior a 10 MW, donde ya en ocasiones anteriores se valoró por parte del Gobierno Vasco su instalación, sin que finalmente se ejecutara ni rechazara. Estas actuaciones no se incluyen en el Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica de la C. A. P. V.

b. En esta zona no se permitirán actuaciones que impidan este futuro destino.

c. El Proyecto de Parque Eólico estará sometido al procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental y en el marco de dicho procedimiento habrá de valorarse la idoneidad ambiental del proyecto y estudiarse diferentes alternativas de emplazamiento. Respecto a las autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 297/2013.

11. Caminos incluidos en el Registro de Caminos Rurales

a. Los caminos rurales que se hallan en el Registro de Caminos de la Diputación Foral de Álava y cuya entidad titular es el Ayuntamiento de Elciego, estarán sometidos a la Norma Foral 6/95, por lo que estarán obligados a cumplir con lo establecido en ella para realizar edificaciones y cierres y a permitir los usos según su Capítulo IV.

b. Será de aplicación lo dispuesto sobre caminos rurales en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (BOPV n° 198, de 17 de octubre de 2014) así como lo dispuesto en este P. G. O. U.

12. Áreas de Interés Especial de fauna amenazada

Cualquier implantación de nuevo uso en ellas realizará un estudio sobre el impacto sobre las especies amenazadas que se relacionan en la Memoria y se tomarán las medidas necesarias para su preservación.

13. Cuadrículas de posible existencia de flora amenazada

Cualquier implantación de nuevo uso en ellas realizará un estudio sobre el impacto sobre las especies amenazadas que se relacionan en la Memoria y se tomarán las medidas necesarias para su preservación, como acotaciones de zonas, trasplantes, etc.

14. Áreas afectadas por servidumbres aeronáuticas

Están recogidas en el plano 2, "Clasificación del Suelo. Sistemas Generales. Condicionantes Superpuestos".

Comprende a mayor parte del término municipal, con excepción de una zona situada en el extremo Sur del mismo, de muy pequeña superficie.

En las superficies afectadas ningún elemento construido podrá sobrepasar la altura de 100 metros sobre el terreno (incluidos, antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos). Tampoco las modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles) así como el gálibo de viario.

Respecto a las autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas se estará a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 297/2013, aplicando el Procedimiento Abreviado previsto en los artículos 29 y 32 de dicho RD según se justifica en el Anexo 4 de la Memoria Justificativa.

14. Áreas de recreo

a. El uso de estas áreas tienen como objeto el disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, por tanto se permitirán:

i. Actividades propias del recreo extensivo, que no precisan equipamientos significativos y tienen una mínima incidencia en el medio físico, como el excursionismo y la contemplación u observación de la naturaleza. Implica la estancia o el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balizamiento de sendas, miradores, señalización) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Este uso no conlleva la necesidad de desarrollos edificatorios como instalaciones o nuevos elementos de la red viaria.

ii. Adaptación y uso de áreas de recreo que precisan pequeñas infraestructuras de carácter permanente como mesas, bancos, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeles, equipamientos de apoyo al disfrute del medio natural, instalaciones didácticas, etc., organizando el espacio de manera que se consiga un máximo componente natural en las zonas tranquilas, menos accesibles y con mayor protección natural, hasta las áreas en las que

puntualmente pudiera haber una mayor intensidad de uso en las zonas más accesibles. No se admitirán barbacoas.

Ninguna instalación superará la altura de las ermitas.

b. Se delimitan dos áreas de recreo:

1. Área de Recreo de San Roque

Conviven en ella las siguientes categorías de Suelo no Urbanizable:

- A.1. Zona de Especial Protección por su interés natural. Hábitat de Interés Comunitario y Prioritario 6220*

- B.2. Zona Preservada por su interés histórico y cultural. Ermita de San Roque y su entorno

Asimismo los siguientes condicionantes superpuestos:

- C.4. Corredores Ecológicos. Corredor de enlace de la Sierra de Cantabria, los quejigales de Leza, el carrascal de Navaridas y el río Ebro (CE-33)

- C.8. Rutas de Patrimonio Etnográfico, Arqueológico, Arquitectónico y Enológico. Ruta Entre Viñas

- C.11. Caminos incluidos en el Registro de Caminos Rurales

2. Área de Recreo de San Vicente. Conviven en ella las siguientes categorías de Suelo no Urbanizable:

- A.1. Zona de Especial Protección por su valor histórico y cultural. Zona arqueológica del poblado y templo de San Vicente

- B.2. Zona Preservada por su interés histórico y cultural. Ermita de San Vicente y su entorno.

- B.3. Zona Preservada por su interés forestal. Masa forestal de repoblación y a restaurar.

Asimismo los siguientes condicionantes superpuestos:

- C.8. Rutas de Patrimonio Etnográfico, Arqueológico, Arquitectónico y Enológico. Ruta Entre Viñas

- C.11. Caminos incluidos en el Registro de Caminos Rurales

En todas las categorías de ordenación del Suelo no Urbanizable presentes en estos ámbitos el recreo extensivo es un uso admitido, el resto de usos relacionados con el ocio y esparcimiento está más restringido (ver cuadro de usos).

b. Se cumplirán las limitaciones de uso y los regímenes de autorización relativos a cada categoría de protección presente en estos ámbitos, con las matizaciones del punto a.

Artículo 1.6.1.4. Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico

1. Al margen de las actividades autorizadas directamente por la calificación global, podrán autorizarse usos que puedan o deban ubicarse en el suelo no urbanizable a través de alguna de estas alternativas:

a. En aplicación de los planes territoriales sectoriales que puedan formular los órganos supramunicipales en el ejercicio estricto de sus propias competencias.

b. Mediante los planes especiales contemplados en el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y Urbanismo, referentes a la ordenación de los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo 1.3.1.20, siempre que se den estas condiciones:

i. Que afecten a una superficie superior a 5.000 m² o precisen declaración individualizada de impacto ambiental.

ii. Que se ubiquen en las zonas previstas para ellos en el artículo 1.6.1.2. "Usos y actividades constructivos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas"

c. Mediante la aprobación de un plan especial para la implantación de las construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación, cuya redacción cumplirá las condiciones y parámetros fijados en el artículo 34 de la Primera Modificación del PTP de Laguardia (Rioja Alavesa), aprobada definitivamente mediante el Decreto 251/2010, de 28 de septiembre (BOPV número 194, de 7 de octubre de 2010).

d. Cualquier otra posibilidad establecida en la legislación urbanística.

2. Además, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5, párrafos b) y c), de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo mediante alguno de estos procedimientos:

a. A través de la formulación de un plan territorial sectorial si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.

b. A través de la formulación de un plan especial, de los previstos en el artículo 59. 2 c), bien sea por exigencia de un plan territorial o, por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de sistema general. Si, en ausencia de un plan territorial, o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de sistema general, se formulará la pertinente modificación de este PGOU

3. Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59. 2 c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan y su régimen de edificación y usos.

Artículo 1.6.1.5. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

2. Sin carácter limitativo, se indican a continuación las distancias más habituales.

a. Respecto a las carreteras: Se encuentran señaladas en planos.

a.1 De las Edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a.2 De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b. Respecto a los caminos rurales:

b.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 14 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b.2 De los cierres: las establecidas en los artículos 15 y 16 de la Norma Foral 6/1995, de 14 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava. Los cerramientos que superen 1 m de altura (vallados vegetales y excepciones establecidas en el artículo 4.1.1.4.) se situarán a 2 metros de la arista exterior de la explanación. No se permiten cierres con obra de fábrica.

c. Respecto a los ríos y arroyos: Se encuentran señaladas en planos. Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de deslinde de cauce público estos retiros:

c.1 50 m. para el tramo de Nivel VI (margen izquierda del Río Ebro).

c.2 30 m para los tramos de los ríos de Nivel I (Río Mayor)

c.3 15 m. para los tramos correspondientes a arroyos de Nivel 0 (Arroyo del Valle, Río Salado y Río Seco)

c.4 En las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor de 1 K m² (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el RDL 1/2001, de 20 julio, por el que se apruebe el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su modificación del RDL 4/2007.

c.5 Además, guardarán una distancia de 100 m:

* Los usos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo aquéllos que ineludiblemente están ligados a un terreno concreto.

* Los usos que considerándose propios del suelo no urbanizable, no están ligados, igualmente, a un terreno concreto.

Nota: Estos retiros se medirán desde la línea de cauce público, y no desde el eje.

Artículo 1.6.1.6. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones ligadas al recreo intensivo.

a. Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m²

b. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

c. Altura a cornisa y/o alero: 7 m. Sobre cota de origen.

d. Separación a linderos laterales mínima: 5m.

e. Separación a caminos: según artículo 1.6.1.5.

f. Edificabilidad máxima: se aplicará únicamente a la superficie de la parcela receptora. Será de 0,20 m²/m²

g. Su implantación requerirá la redacción y aprobación de un Plan Especial fijándose en el mismo la delimitación del ámbito de la parcela receptora, e incluyendo el tramo de viario al que de frente la parcela que le sirva, resolviendo así la urbanización necesaria

2. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias (excepción hecha de las que tengan regulación específica en este mismo artículo).

a. Superficie mínima de terreno vinculada: 8.000 m²

b. Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m²

c. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

d. Altura a cornisa y/o alero: 5 m sobre cota de origen. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura superior en casos excepcionales, justificándose su necesidad en la solicitud de licencia, valorando las alternativas que cumplan el criterio general y manifestando explícitamente las causas por las que no son adecuadas al fin propuesto.

e. Altura máxima de cumbrera: 6,50m. El Ayuntamiento podrá autorizar una altura superior en casos excepcionales, justificándose su necesidad en la solicitud de licencia, valorando las alternativas que cumplan el criterio general y manifestando explícitamente las causas por las que no son adecuadas al fin propuesto.

f. Separación a linderos laterales mínima: 5m.

g. Separación a caminos: según artículo 1.6.1.5.

g. Edificabilidad máxima: se aplicará únicamente a la superficie de la parcela receptora. Será de 0,3 m²/m², con una limitación de aprovechamiento para un único edificio de 8.000 m² de techo. Se admitirá esa misma edificabilidad en varios edificios independientes con separaciones sobre rasante mínimas de 5 metros.

No se permiten los invernaderos.

3. Edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a la elaboración de vino (bodegas), incluyéndose las actividades complementarias de la explotación, como complemento a la principal. Industrias agrarias

La implantación de industrias agrarias se regirán por las mismas condiciones que las bodegas excepto en lo referente a superficie agrícola vinculada, que no será exigible.

De acuerdo con lo establecido en el PTP de Laguardia (Rioja Alavesa), su implantación requerirá la redacción y aprobación de un Plan Especial, el cual cumplirá los parámetros y demás condiciones establecidos en el artículo 34 de la 1ª Modificación de dicho PTP.

a. Se diferencian dos tipos de instalaciones:

a.1. Las pequeñas instalaciones de transformación (viticultor profesional, concepto que incluye las bodegas de cosechero), caracterizadas por una producción de vino inferior o igual a 250.000 l/año, y que son básicamente industria de transformación y almacenamiento.

a.2. Las grandes bodegas, caracterizadas por producciones superiores a 250.000 l/año, y que habitualmente reúnen en torno a la actividad de producción de vino otras complementarias (hostelería, etc.)

b. Se podrán implantar bodegas en suelo no urbanizable en caso de que no sea posible hacerlo en suelo urbano o urbanizable, con las siguientes condiciones:

b.1. Se prohíbe su implantación en suelo especialmente protegido. Se evitará la implantación de bodegas en suelos de preservación por su interés natural y/o por su interés forestal

b.2. La bodega resolverá adecuadamente sus necesidades de servicios básicos

b.3. El consumo de energía se realizará desde postulados de eficiencia, incorporando de manera efectiva la producción de energía renovable. Los edificios de bodegas estarán sometidos a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación CTE, Db HE 4. Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria (ACS), determinando la demanda según los usos que se le vayan a otorgar en cada local (administrativo, hotelero, talleres, restaurante) o asimilables, y en función de los litros de ACS demandados, establecer la contribución solar mínima teniendo en cuenta que Rioja Alavesa se sitúa en la zona climática II. Además se deberá cubrir otra parte de la energía total necesaria en las instalaciones mediante el aprovechamiento de energías, procesos de cogeneración o fuentes de energía residuales procedentes de instalaciones de recuperación de calor ajenas a la propia generación de calor del edificio.

b.4. No podrán localizarse a menos de 500 m de distancia del suelo clasificado como urbano o urbanizable. Se exceptúa de esta limitación el suelo urbano situado al Sur junto al Ebro y el Sector SI-3 por ser implantaciones industriales aisladas.

b.6. No podrán localizarse en la cúspide de las lomas o en zonas expuestas que supongan una alteración grave del paisaje natural existente

b.7. Se prohíbe la modificación del perfil natural del terreno para hacer sótanos artificiales que no computen edificabilidad y los movimientos de tierra que produzcan variaciones en la orografía salvo para resolver los accesos. En su caso, deberán ser las mínimas posibles, valorando las posibles alternativas.

b.8. No se utilizarán pabellones industriales o edificaciones, estandarizadas o repetitivas

b.9. La superficie vinculada de plantación de viñedo y la de parcela receptora, serán como mínimo las siguientes:

b.9.1. Superficie de viñedo vinculada: 8 Ha para las pequeñas instalaciones de transformación y 12 Ha para las grandes bodegas y pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios (hostelería, etc.).

b.9.2. La parcela receptora deberá contar con una superficie mínima de 5.000 m² para las pequeñas instalaciones de transformación y 10.000 m² para las grandes bodegas y pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios (hostelería, etc.).

b.10. Edificabilidad máxima: se aplicará únicamente a la superficie de la parcela receptora. Será de 0,3 m²/m², con una limitación de aprovechamiento para un único edificio de 8.000 m² de techo. Se admitirán varios edificios independientes con separaciones sobre rasante mínimas de 5 metros.

b.11. Cada instalación resolverá adecuadamente la dotación de aparcamientos. El cómputo se realizará sobre la ocupación de personas prevista en oficinas y locales de pública concurrencia, siguiendo los criterios para el cálculo de ocupación establecidos en el CTE (Db-SI). A éstas se añadirán las de los vehículos pesados destinados al trasiego de mercancías y, en las grandes bodegas y pequeñas instalaciones de transformación que incorporen usos complementarios, aparcamientos para autobuses a razón de 1 plaza cada 3.000 m², adicionales a las de turismos.

b.12. Las instalaciones complementarias de la bodega, sobre todo aquellas relacionadas con la transformación, deberán contar con un tratamiento arquitectónico adecuado y acorde con la edificación principal, evitando la aparición de elementos dispersos por la parcela y edificaciones auxiliares degradantes para el conjunto.

b.13. La urbanización de la parcela receptora se extenderá a su totalidad para las partes no dedicadas a viñedo si las hubiera. La urbanización será acorde con los principios de integración en el paisaje, preferentemente con tratamientos blandos.

b.14. Respecto a construcciones existentes a la fecha de aprobación del PTP de Laguardia:

b.14.1. En las bodegas preexistentes que se encuentren en suelos de especial protección no se permitirán actuaciones de reforma o ampliación (únicamente de mantenimiento).

b.14.2. En las bodegas ubicadas en suelos que no tenga especial protección, se podrá ampliar su superficie construida hasta un 25 por ciento de la superficie construida actual, siempre que la ocupación de la parcela receptora no supere el 50 por ciento de su superficie.

b.14.3. Se permite la transformación en bodegas de los pabellones agrícolas existentes a la fecha de aprobación del PTP de Laguardia, siempre que no se sitúen en suelos de especial protección, aunque no cumplan con el parámetro de superficie mínima de parcela receptora o edificabilidad máxima, aunque deberá ajustarse al resto de condiciones establecidas en este apartado.

4. Edificaciones, construcciones e instalaciones para actividades recreativas, de ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y del Mundo Rural relacionadas con la explotación agrícola:

a. Superficie mínima de terreno vinculada: 8.000 m²

b. Superficie mínima de parcela receptora: 5.000 m²

c. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

d. Altura a cornisa y/o alero: 7 m. Sobre cota de origen.

e. Altura máxima de cumbre: 10 m

- f. Separación a linderos laterales mínima: 5m.
 - g. Separación a caminos: según artículo 1.6.1.5.
 - h. f. Edificabilidad máxima: se aplicará únicamente a la superficie de la parcela receptora. Será de $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$
5. Edificios de vivienda familiar vinculados, en las condiciones establecidas en el artículo 12 del PTS Agroforestal. Se incluyen los establecimientos de agroturismo.
- a. Tipo edificatorio autorizado: casa de una o dos viviendas.
 - b. Edificabilidad urbanística: $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, medido sobre la parcela receptora.
 - c. Superficie mínima de parcela receptora: 3.000 m^2 .
 - d. Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 2 sobre rasante.
 - e. Altura máxima a cornisa o alero: 7 m. sobre rasante.
 - f. Altura máxima a cumbrera: 10 m. sobre rasante.
 - g. Separación a linderos mínima: 5 m.
 - h. Condición de vinculación a la explotación: según artículo 12 del PTS Agroforestal.
6. Edificaciones de interés público.
- a. Estaciones de servicio no vinculadas a un área de servicio.
 - a.1 Edificabilidad urbanística: $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - a.2 Superficie de parcela: libre m^2 .
 - a.3 Superficie máxima ocupada por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento.
 - a.4 Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 3,5 m.
 - a.5 Separación a linderos mínima: 10 m.
 - b. Resto de edificaciones de utilidad pública o interés social.
 - b.1 Edificabilidad urbanística: $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - b.2 Superficie mínima vinculada: libre m^2 .
 - b.3 Número máximo de plantas: 2 sobre cota rasante.
 - b.4 Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m. sobre cota rasante.
 - b.5 Separación a linderos mínima: 5 m.
6. Los parámetros señalados en los puntos anteriores corresponden a las edificaciones y construcciones que soportan las actividades urbanísticas autorizadas. Una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, con estos límites totales máximos:
- a. Si existen explotaciones agrícolas:
 - a.1 Edificabilidad urbanística: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre parcela receptora.
 - b. Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:
 - b.1 Edificabilidad urbanística: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
7. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación, cumplirán la normativa vigente siguiente:
- Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medio ambientales de las explotaciones ganaderas.

Artículo 1.6.1.7. Otras condiciones aplicables a los usos constructivos

1. Los cerramientos de las fincas con usos constructivos, en suelo no urbanizable, tendrán en cuenta lo dispuesto en el artículo 20 del PTS Agroforestal y en el artículo 4.1.1.4. de este PGOU. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá autorizar un vallado de distintas características o altura superior en casos excepcionales, justificándose su necesidad en la solicitud de licencia, valorando las alternativas que cumplan el criterio general y manifestando explícitamente las causas por las que no son adecuadas al fin propuesto.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con la protección y conservación de aquéllos, y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

5. Condiciones de edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias (excepción hecha de las bodegas y los edificios de vivienda):

a. Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

a.1 Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de estar inscrita la explotación agraria que justifica la edificación en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava y el número de UTA de la misma.

a.2 Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.

b. Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el artículo 1.6.1.6 "Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo", el número máximo de U.T.A exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

c. En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno adicional al de la parcela receptora, se podrá vincular otras parcelas de la explotación.

LIBRO 2 NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Capítulo 2.1.1. Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano

Respecto de la Ordenación y Calificación pormenorizada del Suelo Urbano, Gestión y Desarrollo de las Áreas de Planeamiento, en cuanto a la cesión gratuita por incremento de la edificabilidad en los distintos ámbitos, del 15 por ciento de la edificabilidad ponderada, procede señalar que en los municipios no obligados a promover viviendas de protección pública, como es el caso de Elciego, sí es preceptivo, al amparo del artículo 22 del Decreto 105/2008, que dicha edificabilidad residencial se destine a vivienda de protección pública en las formas que determina dicho artículo.

Artículo 2.1.1.1. Norma particular del área ELC.01, Centro Histórico

I. Criterios y objetivos de ordenación.

1. El área ELC.01 ordena pormenorizadamente el Centro Histórico de Elciego; pretende el mantenimiento del tejido urbano que se ha conformado a lo largo de la Historia. Por ello, la ordenación se basa en el reconocimiento y el mantenimiento de la trama viaria, los usos y los tipos edificatorios preexistentes que conforman los espacios públicos tradicionales de la calle y la plaza.

2. El Casco Histórico del Elciego fue declarado Área de Rehabilitación Integrada por Orden de 17 de enero de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. Como consecuencia de ello fue objeto de un PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA (PERICH) aprobado definitivamente por Orden Foral 407/1999, de 15 de junio (BOTH A nº 79 de 12.07.99).

Fue respetado sin modificación por las NN. SS. de 2003 y se es de aplicación con las modificaciones aprobadas a lo largo de su tiempo de vigencia.

Este Plan Especial es revisado en el contexto de la nueva redacción del Plan General de Ordenación Urbana, adaptándolo a la nueva legislación urbanística vigente y referenciándolo a las definiciones y estructura de dicho PGOU. Por tanto, la ordenación se mantiene remitida al Plan Especial.

3. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

- a. Suelo urbano consolidado.
- b. Suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.
- c. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad y suelo urbano no consolidado por la urbanización.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

- a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- b. Calificación Global.

Zona A.1. Zona residencial de asentamientos antiguos urbanos

b.1 Usos y parámetros de las zonas A1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 1.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: se determina conjugando la definición gráfica de la edificación plasmada en el PERICH

iii Número máximo de viviendas: libre

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada se desarrolla mediante el PERICH.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la previamente materializada, según Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

a.3 El suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada queda incluido en unidades de ejecución delimitadas en el plano P:7 "Categorización del Suelo Urbano. Condiciones de Desarrollo y Gestión". Son las unidades de ejecución UE-1, UE-2 y UE-3 cuya ordenación se encuentra pormenorizada en el PERICH.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en el PERICH. Comprende las siguientes subzonas:

a.1 De asentamientos antiguos urbanos

e.1.2 Calles

e.1.2.3 Aparcamientos anexos

e.2.2 Calles peatonales con tolerancia

f.1 Espacios libres públicos urbanos

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.3. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos" ⁴

4 a. Uso característico:

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

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc).

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

b. Resto de usos autorizados.

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

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

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

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

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el PERICH, que prevalecerá sobre el PGOU, y complementaria y/o subsidiariamente las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.3. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.1, de asentamientos antiguos urbanos"

ii En las subzonas e.1.2 Calles, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por el PERICH.

iii En las subzonas e.1.2.3 Aparcamientos, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por el PERICH.

iv En las subzonas e.2. Calles peatonales y e.2.2 Calles peatonales con tolerancia, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por el PERICH.

v En las subzonas f.1 Espacios libres públicos urbanos, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por el PERICH.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

ii Los promotores de los terrenos que se encuentren en el caso señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación"

iii En el suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada, la ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en esta AOP requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

Artículo 2.1.1.2. Norma particular del área ELC.02, Área de Expansión Oeste

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.02 ordena pormenorizadamente la zona situada al Oeste del Casco Histórico que está formada por vivienda plurifamiliar en edificación abierta, en general bloques lineales

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

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

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

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

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

o formando U o Z , independientes o formados por varios adosados, pero sin formar patios cerrados entre sí. De este tipo son los situados en las calles Diputación Foral de Álava, Jesús Guridi, Camino de Baños y Grupo de Viviendas Antonio Díez Caballero. También incluye cuatro manzanas muy pequeñas, compactas, prácticamente colmatadas por tipos edificatorios diversos adosados, situadas en el límite con el Casco Histórico, y otros edificios de tipologías no homogéneas.

Se pretende mantener y completar el tejido urbano en la zona de edificación abierta con la misma tipología y propiciar la paulatina transformación de las manzanas en el límite del Casco Histórico, en elementos de transición entre una zona y otra. Es un área muy consolidada pero incluye algunos vacíos. El PGOU establece la ordenación directa.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

- a. Suelo urbano consolidado.
- b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- c. Suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad y suelo urbano no consolidado por la urbanización.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

- a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- b. Calificación Global.

Zona A.3. Residencial de ensanches o mixtas

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.3.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 2.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.4 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX" y el plano P.6.

iii Número máximo de viviendas: libre

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan

Zona A.4. Residencial de edificación abierta

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.4.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 3.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.5 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4 de edificación abierta" y el plano P.6.

Las zonas con ordenación pormenorizada remitida a los Estudios de Detalle nº 2 y 3 se ordenarán según los siguientes parámetros:

iii Número máximo de viviendas: libre

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan y remitida a los Estudios de Detalle nº 2 y 3

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 Como regla general el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado aunque también existe suelo urbano no consolidado.

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

a.3 El suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada queda incluido en unidades de ejecución delimitadas en el plano P.7. "Categorización del Suelo Urbano. Condiciones de Desarrollo y Gestión": Son las unidades de ejecución UE-5 y UE-6, cuya ordenación se remite a los Estudios de Detalle nº 2 y 3.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P.5 Calificación Pormenorizada (Subzonas)": Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.3. Residencial de ensanches o mixtas

a.3 Residencial de ensanche o mixtas

e.1.2 Calles

Zona A.4. Residencial de edificación abierta

a.4 Residencial de edificación abierta

e.1.2 Calles

e.1.2.3 Aparcamientos anexos

e.2.2 Calles peatonales con tolerancia

f.1 Espacios libres públicos urbanos

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas"⁵.

5 a. Uso característico:

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

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc).

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

b. Resto de usos autorizados.

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

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

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas " y en el plano P.6. Se remiten dos zonas a PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU):

Plan especial de ordenación urbana-2, que coincide en su delimitación con la UE-6 Es un área situada al Oeste de la población, limita al Norte con el Camino de Baños y al Este con la Senda de las Damas. Incluida en la Subzona de edificación abierta.

- Superficie suelo total: 2.820 m²
- Superficie suelo uso residencial: según PEOU
- Edificabilidad urbanística máxima: 1,10 m²t/ m²s
- Edificabilidad urbanística mínima: 0,25 m²t/ m²s
- Altura de alero o cornisa menor o igual a 10 m.
- Altura total o a cumbrera menor o igual a 12,5 m
- N° de plantas menor o igual a 3. Se permite aprovechamiento bajo cubierta o áticos: 3(b-a)
- Número máx. de viviendas:16
- Cesiones destinadas al sistema local de espacios libres públicos y equipamientos: según legislación vigente
- Cesiones de aprovechamiento: según legislación vigente

Plan especial de ordenación urbana-3, que coincide en su delimitación con la UE-7. Situada al Oeste de la población, limita al Norte con el UR-6 y al Este con la Senda de las Damas. Incluida en la Subzona de edificación abierta.

- Superficie suelo total: 1.905 m²
- Superficie suelo uso residencial: según PEOU
- Edificabilidad urbanística máxima: 1,10 m²t/ m²s
- Edificabilidad urbanística mínima: 0,25 m²t/ m²s
- Altura de alero o cornisa menor o igual a 10 m.
- Altura tota o a cumbrera menor o igual a 12,5 m
- N° de plantas menor o igual a 3. Se permite aprovechamiento bajo cubierta o áticos: 3(b-a)
- Número máx. de viviendas: 12

-
- b.3 Oficinas: en cualquier planta de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4 a b.7.
 - b.4 Comercio al por menor: en la planta baja del edificio de vivienda; en edificio exclusivo; y, en la planta baja de edificio de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.
 - b.5 Restaurantes y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.
 - b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo y en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, comercio al por menor, oficinas y restaurantes y bares en plantas bajas.
 - b.7 Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.
 - b.8 Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.
 - c. En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del apartado 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

– Cesiones destinadas al sistema local de espacios libres públicos y equipamientos: según legislación vigente

– Cesiones de aprovechamiento: según legislación vigente

Normas específicas:

– Por encima de la altura máxima, las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 44 por ciento. Se permite un 30 por ciento de superficie en planta con cubierta plana o terraza. Para edificios de una planta y menos de cinco metros de altura, se permite el 100 por ciento de cubierta plana, que se rematará en fachada con peto.

– Se permiten sótanos y semisótanos aunque se excluye en ellos el uso de vivienda.

– Los materiales de fachada serán los tradicionales del entorno (piedra, raseos y otros revestimientos continuos) con los colores propios de la zona. Para los revestimientos continuos se utilizarán colores claros o medios, sin permitir cualquiera que resalte sobre su entorno.

Se permite ladrillo visto en formatos y colores tradicionales, tipo ladrillo de tejar.

Se prohíben los simulados de materiales y los repintados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.

– Las carpinterías, incluyendo los cierres de garajes y almacenes, serán de colores oscuros y no brillantes. No se admite el aluminio anodizado o los galvanizados en su color natural ni el acero inoxidable pero si los anodizados de otros colores en tonos oscuros y mates.

ii En las subzonas a.4, Residencial de edificación abierta, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.5. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, Residencial de edificación abierta" ⁶

6 a. Uso característico:

a.1 El uso característico es el de vivienda plurifamiliar en los tipos edificatorios aislado o adosado.

a.2 Se admite en todas sus plantas sobre rasante. En las plantas bajo rasante no se permite el uso de vivienda, pero sí sus usos compatibles (almacenaje, garaje, etc).

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

b. Resto de usos autorizados.

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

b.2 Equipamiento comunitario: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes

b.3 Oficinas: en planta baja y primera del edificio de vivienda siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos siguientes.

b.4 Comercio al por menor: en la planta baja y primera (unida a la anterior) del edificio de vivienda, de oficinas, de equipamiento y de hoteles, siempre que el acceso se realice con escalera propia e independiente de la del resto del edificio, y en edificio exclusivo.

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

b.6 Hoteles y similares: en edificio exclusivo en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas, comercio al por menor y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.7 Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas en las condiciones indicadas en el párrafo b.8.

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

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.5. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.4, Residencial de edificación abierta " y en el plano P.6.

Normas específicas:

– Por encima de la altura máxima, las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 44 por ciento. Se permite un 30 por ciento de superficie en planta con cubierta plana o terraza.

– Se permiten sótanos y semisótanos aunque se excluye en ellos el uso de vivienda.

– Para nuevas edificaciones (construidas con posterioridad a la aprobación del PGOU) se exigirá la dotación de aparcamiento establecida en el artículo 1.3.15

– Los materiales de fachada serán libres con las siguientes excepciones:

– Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir":

– Revestimientos cerámicos vidriados o con acabados brillantes (no se conceptúan como tales los pequeños paneles)

– Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.

– Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se reducirán a pequeñas zonas como complemento de otros materiales

– La carpintería exterior deberá ser de materiales no brillantes y colores que no supongan impacto negativo en el entorno.

– Los espacios libres privados se regirán por el artículo 1.3.1.16

iii En las subzonas siguientes, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16:

e.1.2 Calles

e.1.2.3 Aparcamientos anexos

e.2. Calles peatonales

e.2.2 Calles peatonales con tolerancia,

iv En las subzonas f.1 Espacios libres públicos urbanos, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.17 y 1.5.2.18

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

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

iii En el suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada, las cesiones serán las exigidas por la legislación vigente cuando se desarrolle su ordenación pormenorizada mediante PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU). La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en esta AOP requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,00.

c.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

El programa de actuación urbanizadora de cada una se aprobará en el plazo de 8 años computados a partir de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de este PGOU

– UE-6: Situada al Oeste de la población, limita al Norte con el Camino de Baños y al Este con la Senda de las Damas. Incluida en la Subzona de edificación abierta. Ordenación según plan especial de ordenación urbana PEOU nº 2

– UE-7: Situada al Oeste de la población, limita al Norte con la UE-6 y al Este con la Senda de las Damas. Ordenación según plan especial de ordenación urbana PEOU nº 3

Artículo 2.1.1.3. Norma particular del área ELC.03, Área de Expansión Norte

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.03 ordena pormenorizadamente la zona situada al Norte de la Calle Manuel Iradier o Carretera de Samaniego, de muy pequeño tamaño, que está formada por una mezcla de usos: viviendas de distintas tipologías, almacenes, bodega y alojamiento rural.

Se pretende mantener sus edificaciones, que son bastante recientes en su mayoría, y completar el tejido urbano.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona A.3. Residencial de ensanches o mixtas

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.3.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 2.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultante del artículo 1.5.2.4 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX" y el plano P.6

iii Número máximo de viviendas: libre

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

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

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano P.5 "Calificación Pormenorizada (Subzonas)": Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.3. Residencial de ensanches o mixtas

a.3 Residencial de ensanche o mixtas

e.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.3, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas" (Ver nota al pie 2)

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas" y en el plano P.6.

ii En las subzona e.1.2 Calles, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

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

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

Artículo 2.1.1.4. Norma particular del área ELC.04, Área Grupo Samaniego**I. Criterios y objetivos de Ordenación.**

1. El área ELC.04 ordena pormenorizadamente el espacio situado al Noroeste del Casco Histórico y Sudeste de la zona dotacional. Está formada por tres manzanas de viviendas unifamiliares en hilera con algunas unidades de dos viviendas en el extremo Oeste. Constituyen el remate del Casco Histórico por el Noroeste, conformando la fachada de la Avda. de los Herederos del Marqués de Riscal. La profundidad y la longitud de las manzanas, no son homogéneas. Sin embargo presentan una cierta semejanza formal, distinguiéndose dos promociones. Las hay de una y de dos plantas.

Se pretende conservar la trama y el conjunto aunque permitiendo sustituciones.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

- a. Suelo urbano consolidado.
- b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

- a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- b. Calificación Global.

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.5.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan" punto 4.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes plano P.6 "Condiciones de la edificación"

iii Número máximo de viviendas: las existentes

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

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

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P.5- Calificación Pormenorizada": Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

a.5.2 Residencial de edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada

e.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.5.2, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, Residencial de baja densidad de vivienda unifamiliar adosada" ⁷. Como caso especial se admite la vivienda bifamiliar (como conservación, reedificación o sustitución de las existentes) y unifamiliar aislada (como agregación de dos de las anteriores).

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, Residencial de baja densidad de vivienda unifamiliar adosada" y en el plano P.6- Condiciones de la edificación.

Normas específicas:

– Se pretende mantener en esencia la configuración existente, aunque se permiten ampliaciones en las zonas traseras y ligeras variaciones de volumen.

– Los edificios compuestos dos a dos no podrán alterar su configuración externa frontal independientemente. Se admiten reformas mediante un proyecto conjunto de las dos viviendas que se podrán unir formando una única vivienda. Si la reforma se realiza en una sola de las viviendas se mantendrá el volumen y la composición de la fachada principal.

– En los espacios libres privados recayentes a la Calle Marqués de Riscal se respetarán los retranqueos señalados en el plano P.6 aunque se permiten pequeños porches o marquesinas de protección de entradas. Estos, no superarán en altura el forjado de primera planta ni las dimensiones de dos metros de anchura por 1 metro de fondo. También se permiten en planta baja salientes a modo de miradores que no superarán en altura la cara inferior del forjado de primera planta ni las dimensiones de dos metros de anchura por 0,60 metros de fondo

– Las reformas individuales en las viviendas que forman un edificio, no podrán alterar la altura de cornisa ni las pendientes de cubierta.

– Se permiten sótanos y semisótanos aunque se excluye en ellos el uso de vivienda.

– Los materiales de fachada serán los tradicionales del entorno (piedra, raseos y otros revestimientos continuos) con los colores propios de la zona. Para los revestimientos continuos se utilizarán colores claros o medios, sin permitir cualquiera que resalte sobre su entorno.

Se permite ladrillo visto en formatos y colores tradicionales, tipo ladrillo de tejar en reformas que comprendan la totalidad del edificio.

Se prohíben los simulados de materiales y los repintados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.

7 a. Uso característico:

Vivienda unifamiliar adosada en edificio aislado y exclusivo (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6, párrafos a.1. y a.2, en cualquiera de sus ubicaciones).

b. Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.

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

– Las carpinterías, incluyendo los cierres de garajes y almacenes, serán de colores oscuros y no brillantes. No se admite el aluminio anodizado en su color natural o los galvanizados, ni el acero inoxidable pero si los anodizados de otros colores en tonos oscuros y mates.

– En cubierta se utilizará teja cobija curva de colores terrosos similares a las tradicionales.

ii En las subzona e.1.2 Calles, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

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

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

Artículo 2.1.15. Norma particular del área ELC.05, Área Barrio General Gallarza

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.05 ordena pormenorizadamente el espacio situado al Norte de la zona dotacional y Sur de la Calle Manuel Iradier. Está formada por siete pequeñas manzanas de viviendas unifamiliares en hilera. La profundidad es bastante homogénea: 15- 16 metros, pero las longitudes varían entre 35-64 metros. No son todas semejantes, coexisten varios tipos y algunas han sido reedificadas recientemente. Las hay de una y de dos plantas. Se incluye en el área un edificio de viviendas plurifamiliar de la misma época que el resto de los edificios.

Se pretende conservar la trama y el conjunto aunque con suficiente flexibilidad en las posibles sustituciones que hagan posible la mejora y ampliación de las viviendas. El PGOU establece la ordenación directa.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.5.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 4.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes plano P.6- Condiciones de la edificación

iii Número máximo de viviendas: las existentes

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

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

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P.5- Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

a.5.1 Residencial de edificación de baja densidad, de edificación abierta

a.5.2 Residencial de edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada

e.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.5.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.6. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, De edificación de baja densidad de edificación abierta"

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.6. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1, de edificación de baja densidad de edificación abierta" en lo no determinado por el plano P.6- Condiciones de la edificación.

ii En las subzonas a.5.2, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, Residencial de baja densidad de vivienda unifamiliar adosada" (Ver nota al pie 4).

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, Residencial de baja densidad de vivienda unifamiliar adosada" y en el plano P.6- Condiciones de la edificación.

Normas específicas:

— Se pretende mantener en esencia la configuración existente, aunque se permiten ampliaciones en las zonas traseras y sobreelevaciones de una planta en las viviendas de planta baja.

– Los materiales de fachada serán los tradicionales del entorno (piedra, raseos y otros revestimientos continuos) con los colores propios de la zona. Para los revestimientos continuos se utilizarán colores claros o medios, sin permitir cualquiera que resalte sobre su entorno.

No se permite el ladrillo visto.

Se prohíben los simulados de materiales y los repintados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.

– Las carpinterías, incluyendo los cierres de garajes y almacenes, serán de colores oscuros y no brillantes. No se admite el aluminio anodizado en su color natural o los galvanizados, ni el acero inoxidable pero si los anodizados de otros colores en tonos oscuros y mates.

– En cubierta se utilizará teja cobija curva de colores terrosos similares a las tradicionales.

– Los únicos salientes de fachada que se permiten son balcones abiertos con antepechos metálicos semejantes a los existentes en el AOP. Asimismo, cornisas y aleros según art. 1.5.2.7, y pequeñas marquesinas de protección de los accesos con una profundidad de 40 cm y una anchura de dos metros.

iii En las subzona e.1.2 Calles, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

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

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

Artículo 2.1.1.6. Norma particular del área ELC.06, Área Calle Xabier de Arizaga

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.06 ordena pormenorizadamente el espacio situado entre el Barrio General Gallarza y las Bodegas Eguía. Está formada por una manzana adosada en su parte posterior al terreno sobre el que se sitúa dicha bodega. La edificación forma una hilera heterogénea de edificios de varios usos, entre medianeras, de una y de dos plantas.

Se pretende conservar la trama. El PGOU establece la ordenación directa.

2. La categorización del suelo en esta área será suelo urbano consolidado, como resultado de haberse ejecutado una actuación integrada.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona A.3. Residencial de ensanches o mixtas

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.3.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 2.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.4 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX" y el plano P-6.

iii Número máximo de viviendas: una por parcela existente como resultado de haberse ejecutado una actuación integrada.

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 El área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.3. Residencial de ensanches o mixtas

a.3 Residencial de ensanche o mixtas

e.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas. con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas" (Ver nota al pie 2).

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.4. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.3, Residencial de ensanche o mixtas " y en el plano P-6.

Normas específicas:

– Por encima de la altura máxima, las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 44 por ciento. Se permiten buhardillas cuyo frente podrá enrasar con el de la fachada o mirador de la planta inferior, sin superar la altura de la cumbre y en una longitud inferior al 50 por ciento del frente de fachada. La cobertura será de teja con cobijas curvas de colores terrosos.

– Los materiales de fachada serán libres con las siguientes excepciones:

– Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir".

– Revestimientos cerámicos vidriados o con acabados brillantes (no se conceptúan como tales los pequeños paneles).

– Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.

– Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se reducirán a pequeñas zonas como complemento de otros materiales

– La carpintería exterior deberá ser de materiales no brillantes y colores que no supongan impacto negativo en el entorno.

ii En las subzona e.1.2 Calles con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16:

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

Artículo 2.1.1.7. Norma particular del área ELC.07, Área Carretera de Samaniego

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.07 ordena pormenorizadamente el espacio situado a ambos lados de la carretera de Samaniego (Calle Manuel Iradier) en su intersección con la de Navaridas (Calle Navarra). Es una zona mixta, con viviendas unifamiliares de distintas tipologías e intensidades edificatorias.

Se pretende mantener sus edificaciones, que son bastante recientes en su mayoría, y completar el tejido urbano.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.5.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 4.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.7 “Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2. de edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada” y el plano P6. Condiciones de la edificación

iii Número máximo de viviendas: el existente

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

Zona A.6. Residencial de edificación de muy baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.6.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. “Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan”, punto 5.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.8 “Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1 de edificación de muy baja densidad” y el plano P6. Condiciones de la edificación

iii Número máximo de viviendas: según artículo 1.5.2.8

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

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

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano “P5. Calificación Pormenorizada”. Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

a.5.2 Residencial de baja densidad, de edificación unifamiliar adosada

e.1.2 Calles

Zona A.6. Residencial de edificación de muy baja densidad

a.6.1 Residencial de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada

a.6.2 Residencial de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar.

e.1.2 Calles

H. Zona pública de infraestructuras de servicios. Abastecimiento

h.1 Pública de infraestructuras de servicios. Abastecimiento

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.5.2, de edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada". (Ver nota al pie 4)

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2., de edificación de baja densidad, de vivienda unifamiliar adosada" y en el plano P6. Condiciones de la edificación

Normas específicas:

- Se permiten sótanos y semisótanos aunque se excluye en ellos el uso de vivienda.
- Para nuevas edificaciones (construidas con posterioridad a la aprobación del PGOU) se exigirá la dotación de aparcamiento establecida en el artículo 1.3.15
- Los materiales de fachada serán libres con las siguientes excepciones:
 - Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir":
 - Revestimientos cerámicos vidriados o con acabados brillantes (no se conceptúan como tales los pequeños paneles)
 - Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.
 - Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se reducirán a pequeñas zonas como complemento de otros materiales
 - La carpintería exterior deberá ser de materiales no brillantes y colores que no supongan impacto negativo en el entorno.
 - Los espacios libres privados se regirán por el artículo 1.3.1.16

ii En las subzonas a.6.1 Residencial de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" ⁸

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" " y en el plano P6- Condiciones de la edificación

Normas específicas:

- Se permite la cubierta plana

8 a. Uso característico:

En plantas sobre rasante, se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª "Contenido del uso de vivienda", punto 4, en cualquiera de sus ubicaciones).

En plantas bajo rasante, únicamente, se permiten usos auxiliares y servidores de la vivienda

b. Usos compatibles.

Se autorizan los usos compatibles con vivienda: equipamiento comunitario (docentes; recreativo y social, salvo, salas de baile, juegos de azar y similares; pequeñas instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

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

— Para nuevas edificaciones (construidas con posterioridad a la aprobación del PGOU) se exigirá la dotación de aparcamiento establecida en el artículo 1.3.15

— Los espacios libres privados se regirán por el artículo 1.3.1.16

iii En las subzonas a.6.2 Residencial de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.9. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.2, de edificación de muy baja densidad, de vivienda bifamiliar"

iv En las subzonas e.1.2. Calles con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por el artículo 1.5.2.16

v En las subzonas h.1 Pública de infraestructuras de servicios. Abastecimiento, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.19 y 1.5.2.20

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

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

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

Artículo 2.1.1.8. Norma particular del área ELC.08, Área Variante

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.08 ordena pormenorizadamente el espacio situado entre el Casco Histórico y la variante de la carretera de Cenicero a Laguardia. Está formada por una manzana sin edificar que las NNSS de 2003 incluyen, en la unidad de ejecución nº 5 junto con otros terrenos que el PGOU asigna respectivamente a la AOPs ELC.12, ELC.13 y ELC.19.

El área ELC.08 tiene una superficie de 12.676,60 m² de los que 5.776,35 m² corresponden a suelo residencial y el resto a viario.

La Modificación de las NNSS aprobada definitivamente el 29 de abril de 2009, contenía, entre otras, la determinación de los parámetros aplicables a este ámbito. El PGOU establece la ordenación directa manteniendo estos parámetros.

2. La categorización del suelo en esta área será suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada aunque cuenta con Proyecto de Reparcelación (UE-5) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Elciego el 14 de marzo de 2014.

II. Determinaciones del suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.5.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan"; punto 4. Se permite un máximo de un 10 por ciento de viviendas unifamiliares (según tipo del epígrafe 4a del artículo 1.3.1.8)

Se podrán adosar a linderos entre propietarios colindantes mediante mutuo refrendado en escritura pública o documento privado.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.6 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1 de edificación de baja densidad de edificación abierta" y el plano P.6- Condiciones de la edificación. La mínima será mayor de 0,25 m²t/m²s

iii Número máximo de viviendas: 1 por cada 110 m² de parcela

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan. Se podrá completar mediante uno o varios Estudios de Detalle dentro de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo y Urbanismo.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

El suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada queda incluido en la unidad de ejecución nº 5 (UE-5) delimitada en el plano P7. Condiciones de Desarrollo y Gestión.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

a.5.1. Residencial de baja densidad de edificación abierta. Tiene una superficie de 5.776 m².

Ue.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.5.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.6. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.1 de edificación de baja densidad, de edificación abierta."⁹

9 a. Uso característico: vivienda en edificación de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar, compacta y aislada de baja densidad (uso descrito en el artículo 1.3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda", punto 7.a.1.

b. Resto de usos autorizados: vivienda unifamiliar (según tipo del epígrafe 4a del artículo 1.3.1.8). Se autorizan los usos compatibles con vivienda: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en exclusivo.

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.6. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a a.5.1 de edificación de baja densidad, de edificación abierta" y en el plano P.6- Condiciones de edificación. Son las siguientes:

$H \leq 10$ m.

Edif. $\leq 1,10$ m²/ m² de parcela neta

Ocupación ≤ 80 por ciento sobre parcela neta

H total ≤ 13 m.

Nº de plantas ≤ 3 (a,b)/-

Nº de viviendas ≤ 52

Normas específicas:

– Se cumplirá lo determinado en el Proyecto de Reparcelación de la UE-5 aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Elciego el 14 de marzo de 2014 en cuanto al parcelario.

– Se aprobarán uno o varios Estudios de Detalle para determinar: la distribución de los volúmenes edificatorios con las previsiones de este planeamiento, su separación a linderos, el número de edificios en cada parcela y la separación entre ellos, los espacios libres privados y cualquier otro parámetro que sea propio de este instrumento.

– Por encima de la altura máxima, las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 44 por ciento aunque se permite el 30 por ciento de la superficie en planta con cubierta plana. La cobertura será de teja curva (al menos en las cobijas) de colores rojizos o terrosos (propios de la zona).

– Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionalmente utilizados:

– Piedra con acabados que no sean: raspado, flameado, apomazado o pulido.

– Raseos y otros revestimientos continuos con los colores propios de la zona, claros o medios, sin permitir cualquiera que impacte sobre su entorno.

– Los revestimientos metálicos, de madera y plásticos se permitirán en pequeñas zonas como complemento de otros materiales. Del mismo modo el ladrillo visto, en formatos y colores tradicionales, tipo ladrillo de tejar.

– Se prohíben:

– Los simulados de materiales, los repintados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.

– Todos aquellos que por sus propias características se consideran comúnmente como "materiales de base para revestir".

– Revestimientos cerámicos vidriados o con acabados brillantes

– Ladrillos a cara vista vidriados y/ o manchados artificialmente, los muy oscuros y los de colores intensos.

– Excepcionalmente, se podrán permitir otros materiales. Para ello se presentará la propuesta al Ayuntamiento con colores y texturas definidos, incluyendo imágenes de su relación con la iglesia. El Ayuntamiento resolverá al respecto. Podrá recabar informe de los Organismos Tutelares de la DFA y/o del Gobierno Vasco

– La carpintería exterior deberá ser de materiales no brillantes y colores que no supongan impacto negativo en el entorno.

— Los vallados mantendrán uniformidad en cuanto a altura de la parte maciza de base que será de 1 metro, altura total de 2 metros, materiales, y ritmos de los elementos verticales de apoyo entre los paños de material calado.

ii En las subzona e.1.2 Calles con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

i En el suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada, la ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en esta AOP requerirá la redacción, tramitación y aprobación del proyecto de urbanización.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

c.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

— UE-5: Situada Norte y Sur de la Variante de la carretera de Laguardia, limita al Norte con el Casco Histórico y al Sur con la zona industrial de bodegas.

El Proyecto de Reparcelación de la UE-5 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Elciego el 14 de marzo de 2014.

Tiene una superficie de suelo de 24.102,42 m², de los cuales corresponden:

— Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.08, Área Variante (Residencial), 11.285,07 m².

— Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.012, Área de Barriuelo - Carretera de Laguardia (Industrial especial en asentamientos antiguos urbanos), 1.085,13 m²

— Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.013, Área de bodegas Industriales Este (Industrial especial. Bodegas industriales), 7.776,49 m².

— Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.019, Travesías y tramos urbanos de carreteras (Infraestructura de comunicaciones), 3.955,73 m².

Artículo 2.1.1.9. Norma particular del área ELC.09, Área de baja densidad en el antiguo AU-2

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.09 ordena pormenorizadamente el espacio situado al Norte de la Calle Manuel Iradier, que constituyó el Sector AU-2. Su Plan Parcial se encuentra totalmente ejecutado, urbanizado y construido. Es esta una zona de acusada pendiente y en ella se combinarán viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas en hilera.

Se pretende conservar la trama y el conjunto. En este sentido, se mantienen los parámetros determinados por el Plan Parcial para el antiguo AU-2 que prevalecerán sobre los determinados para las subzonas que el PGOU define complementaria y subsidiariamente.

2. La categorización del suelo en esta área será suelo urbano consolidado, como resultado de haberse ejecutado una actuación integrada.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.5.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 4.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la determinada por el Plan Parcial del Sector AU-2

iii Número máximo de viviendas: las determinadas por el Plan Parcial del Sector AU-2

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en el Plan Parcial del Sector AU-2.

Zona A.6. Residencial de edificación de muy baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.6.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 5.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la determinada por el Plan Parcial del Sector AU-2

iii Número máximo de viviendas: las determinadas por el Plan Parcial del Sector AU-2

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en el Plan Parcial del Sector AU-2.

Zona F.1. Zona de parques urbanos

b.1 Usos y parámetros de las zonas F.1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 10.

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en el Plan Parcial del Sector AU-2

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano: La categorización del suelo en esta área será suelo urbano consolidado, como resultado de haberse ejecutado una actuación integrada

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

a.5.2 Residencial de baja densidad de edificación unifamiliar adosada

e.1.2 Calles

Zona A.6. Residencial de edificación de muy baja densidad

a.6.1 Residencial de muy baja densidad de edificación unifamiliar aislada

e.1.2 Calles

Zona F.1. Zona pública de parques urbanos

f.1 Espacios libres públicos

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas a.5.2, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirá el Plan Parcial del Sector AU-2 y subsidiaria y complementariamente:

- En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación de baja densidad de vivienda unifamiliar adosada" (Ver nota al pie 4)

- En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.7. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.5.2, de edificación de baja densidad de vivienda unifamiliar adosada"

ii En las subzonas a.6.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirá el Plan Parcial del Sector AU-2 y subsidiaria y complementariamente:

- En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" (Ver nota al pie 5)

- En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.8. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas a.6.1, de edificación de muy baja densidad, de vivienda unifamiliar aislada" "

iii En las subzonas f.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirá el Plan Parcial del Sector AU-2 y subsidiaria y complementariamente, las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.17 y 1.5.2.18.

iv En las subzona e.1.2 Calles con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirá el Plan Parcial del Sector AU-2 y subsidiaria y complementariamente, las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

i Todo el ámbito es suelo urbano consolidado, como resultado de haberse ejecutado una actuación integrada. En el suelo urbano consolidado los promotores de cada intervención constructiva deberán cumplir íntegramente los deberes establecidos en el artículo 26 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0;00.

Artículo 2.1.1.10. Norma particular del área ELC.10, Área residencial del Camino de Rehollos

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.10 contiene el espacio situado entre el Camino de Rehollos y el de Baños, lindando con los terrenos de las piscinas municipales. Está sin edificar.

El PGOU determina la ordenación estructural pero no la pormenorizada que remite a PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

2. La categorización del suelo en esta área será suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada. Se incluye su totalidad en la unidad de ejecución 4 (UE-4)

II. Determinaciones del suelo urbano no consolidado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona A.5. Residencial de edificación de baja densidad

b.1 Usos y parámetros de las zonas A.5.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 4.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 2.750 m² del uso residencial

iii Número máximo de viviendas: 25

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada se desarrollará mediante PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU)

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.3 El Área tiene categoría de suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada y queda incluido en la unidad de ejecución UE-4, delimitada en el plano P7. Condiciones de Desarrollo y Gestión.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito se establecerá mediante el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA. Se asimilará a las subzonas reguladas en el capítulo 1.5.2.

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas residenciales determinadas por el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU), con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

- En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el capítulo 1.5.2. "Ordenanzas generales de edificación y uso aplicables en las subzonas del suelo urbano y urbanizable"

- En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el plano P6- Condiciones de la Edificación, la ordenación establecida por el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) y las determinaciones del capítulo 1.5.2 para las subzonas.

ii En el resto de subzonas regirán las determinaciones del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) y complementaria y subsidiariamente las del capítulo 1.5.2 para cada zona

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

c.1 El ámbito de esta AOP es suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en esta AOP requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora

de la actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos residenciales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,00.

c.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE-4: Se determinará una sola unidad de ejecución en cuyo desarrollo se dará cumplimiento al artículo 79 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y al Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos.

El PEOU y el programa de actuación urbanizadora se aprobarán en el plazo de 8 años computados a partir de la entrada en vigor de la aprobación definitiva de este PGOU.

Artículo 2.1.1.11. Norma particular del área ELC.11, Área de pequeña industria y almacenes

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.11 ordena pormenorizadamente el espacio situado alrededor del cementerio, destinada a naves y pabellones de almacenes y talleres. Está formada por dos pequeñas zonas, una junto a la Avda. Diputación Foral, que está prácticamente edificada, y otra junto a la Senda de las Damas, ocupada sólo en parte.

Se pretende conservar la trama y completar los vacíos con las mismas tipologías. El PGOU establece la ordenación directa.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona B.1. Industria común

b.1 Usos y parámetros de las zonas B.1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 6.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.10 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.1.1 de industria intensiva y el plano P.6- Condiciones de la edificación

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en este Plan.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

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

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

b.1.1 Industria intensiva

e.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas b.1.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.10. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.1.1, Industria intensiva"¹⁰

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.10. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.1.1, Industria intensiva " y en el plano P.6- Condiciones de la Edificación.

ii En las subzona e.1.2 Calles con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirá el Plan Parcial del Sector AU-2 y subsidiaria y complementariamente, las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

10 a. Uso característico: a.1 Industria de Talleres, Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos

b. Usos compatibles.

b.1 Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.2 Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m².

b.3) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.4 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.5 Equipamiento comunitario:

— Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.

— Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.

— Servicios públicos, en parcela exclusiva.

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

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

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos industriales 1,00.

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,00.

Artículo 2.1.1.12. Norma particular del área ELC.12, Área de Barriuelo- Carretera de Laguardia

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.12 ordena pormenorizadamente la zona de pequeñas bodegas situadas al Este del núcleo urbano, en la margen izquierda del Río Mayor. Es un pequeño barrio con calles estrechas, longitudinales siguiendo las curvas de nivel y algunas transversales de gran pendiente. Está formado por un conjunto bastante homogéneo de pequeñas construcciones de piedra de una o dos plantas con calados de bodega. También existen algunas bodegas industriales cuyos edificios tienen mayores volúmenes. Constituye una zona con interés ambiental. Se prolonga en una hilera por la carretera de Laguardia, con tipologías semejantes. En última década se ha introducido la vivienda en construcciones rehabilitadas, con la consiguiente transformación de las tipologías, aunque la introducción de nuevos usos está permitiendo su conservación y regeneración.

Se pretende conservar la trama y completar los vacíos con tipologías que se integren en el entorno sin producir rupturas ni elementos distorsionantes. El PGOU establece la ordenación directa, revisando y precisando la normativa existente.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado, suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad y suelo no consolidado por la urbanización.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona B.2. Zona industrial especial.

b.1 Usos y parámetros de las zonas B1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 7.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.11 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1 de industria especial bodegas en asentamientos antiguos urbanos" y el plano P.6- Condiciones de la edificación

iii Número máximo de viviendas: no se limita

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en el PGOU.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la previamente materializada, según Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

b.2.1 Industria especial de bodegas en asentamientos antiguos urbanos

e.1.2 Calles

e.1.2.3 Aparcamientos anexos

e.2.2 Calles peatonales con tolerancia

f.1 Espacios libres públicos urbanos

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas b.2.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.11. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1, de industria especial de bodegas en asentamientos antiguos urbanos"¹¹

En el resto de parámetros las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.11. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1, de industria especial de bodegas en asentamientos antiguos urbanos" y en el plano P-6. Condiciones de la edificación.

Normas específicas:

— Las nuevas edificaciones industriales se retranquearán respecto a los ríos según lo dispuesto en el PTS de Ríos y Arroyos del País Vasco (Vertiente Mediterránea). En estos márgenes no se permiten usos residenciales aunque se trate de edificios existentes.

— Las nuevas edificaciones se retranquearán respecto a las travesías y tramos urbanos según lo señalado en planos 8

¹¹ a. Uso característico: a.1 Industria agraria (bodega), almacenes y comercio mayorista o al por menor, vinculados

b. Usos compatibles.

Todos ellos dentro de las posibilidades de la tipología de la zona y resto de condicionantes,

b.1 Industria de Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos, todos ellos compatibles con vivienda.

b.2 Vivienda unifamiliar o plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado.

b.3 Equipamiento comunitario (cultural, servicios sociales y administrativo)

b.4 Oficinas, comercio al por menor (excluyendo grandes superficies), restaurantes, bares, en edificio exclusivo o compartido.

b.5 Casas rurales y agroturismo: en edificio compartido con vivienda según sus legislaciones específicas

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

– En la zona incluida en la UE-5 situada entre la travesía de la carretera de Cenicero a Laguardia y el Río Mayor, la edificabilidad que no pueda ser materializada en esta superficie debido a los retranqueos impuestos respecto a la carretera y el río, podrá ser transferida a las parcelas situadas en la margen opuesta del río que pertenezcan a la ELC-19. Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el que se delimitará la zona sin edificabilidad, destinándola a espacio libre privado.

iii En las subzonas siguientes, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16:

e.1.2 Calles

e.1.2.3 Aparcamientos anexos

e.2. Calles peatonales

e.2.2 Calles peatonales con tolerancia,

iv En las subzonas f.1 Espacios libres públicos urbanos, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.17 y 1.5.2.18

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

ii Los promotores de los terrenos que se encuentren en el caso señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación"

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos de bodega: 1,00.

ii Usos residenciales:1,00

ii Usos compatibles 0,80.

iii Usos bajo rasante 0,00.

c.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

– UE-5: Situada Norte y Sur de la Variante de la carretera de Laguardia, limita al Norte con el Casco Histórico y al Sur con la zona industrial de bodegas.

El Proyecto de Reparcelación de la UE-5 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Elciego el 14 de marzo de 2014.

Tiene una superficie de suelo de 24.102,42 m², de los cuales corresponden:

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.08, Área Variante (Residencial), 11.285,07 m².

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.012, Área de Barrihuero - Carretera de Laguardia (Industrial especial en asentamientos antiguos urbanos), 1.085,13 m²

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.013, Área de bodegas Industriales Este (Industrial especial. Bodegas industriales), 7.776,49 m².

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.019, Travesías y tramos urbanos de carreteras (Infraestructura de comunicaciones), 3.955,73 m².

Artículo 2.1.1.13. Norma particular del área ELC.13, Área de bodegas industriales Este**I. Criterios y objetivos de Ordenación.**

1. El área ELC.13 ordena pormenorizadamente el espacio situado en las riberas del Río Mayor, donde se han ido extendiendo la mayor parte de las grandes bodegas con edificios de tipologías industriales. Prácticamente todas ellas se sitúan en el Este de la Villa, configurando una zona funcionalmente coherente, en general bien articulada, que guarda una relación correcta con el resto de la población.

El PGOU establece la ordenación directa manteniendo parámetros semejantes a los existentes y de acuerdo con la 1ª modificación del P.T. P. de Laguardia que realiza una amplia y precisa regulación de la implantación de bodegas.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

- a. Suelo urbano consolidado
- b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- c. Suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

- a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- b. Calificación Global.

Zona B.2. Industria especial. Bodegas industriales**b.1 Usos y parámetros de las zonas B2.**

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 7.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.12 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1 de industria especial. Bodegas industriales

Zona C.0. Terciario genérico.**b.1 Usos y parámetros de las zonas C.0.**

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 8.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 15.000 m² de techo

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.**a. Categorización del suelo urbano:**

a.1 En su mayor parte el área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la previamente materializada, según Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

a.3

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona B.2. Industrial especial. Bodegas industriales

b.2.2 Bodegas industriales

e.1.2 Calles

f.1 Espacios libres públicos urbanos

Zona C.0. Terciario genérico

c.0 Terciario genérico

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas b.2.2, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.12. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.2, de Industria especial. Bodegas industriales"¹²

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.12. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1, Industria especial. Bodegas industriales" y en el plano P-6. Condiciones de la edificación.

Normas específicas:

— Las nuevas edificaciones industriales se retranquearán respecto a los ríos según lo dispuesto en el PTS de Ríos y Arroyos del País Vasco (Vertiente Mediterránea). En estos márgenes no se permiten usos residenciales aunque se trate de edificios existentes.

— Las nuevas edificaciones se retranquearán respecto a las travesías y tramos urbanos según lo señalado en planos 8

— En la zona situada entre la travesía de la carretera de Cenicero a Laguardia y el Río Mayor, la edificabilidad que no pueda ser materializada en esta superficie debido a los retranqueos impuestos respecto a la carretera y el río, podrá ser transferida a las parcelas situadas en la margen opuesta del río que pertenezcan a la ELC-19. Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el que se delimitará la zona sin edificabilidad, destinándola a espacio libre privado.

ii En las subzonas e.1.2 Calles, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por el artículo 1.5.2.15

12 a. Uso característico: a.1 Industria agraria (bodega), almacenes y comercio mayorista vinculados

b. Usos compatibles.

b.1 Industria de Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos

b.2 Vivienda unifamiliar aislada o adosada a otras edificaciones en número de 2 por empresa.

b.3 Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.4 Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m².

b.5 Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas o anejos a la bodega

b.6 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.7 Alojamiento de temporeros.

iii En las subzonas f.1 Espacios libres públicos urbanos, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.17 y 1.5.2.18

iv En la subzona c.0, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos los siguientes de los definidos en el artículo 1.3.1.13.

a. Uso característico:

a.1 Hoteles, restaurantes y bares vinculados

b. Usos compatibles.

b.1 Comercio al por menor

b.2 Oficinas. Se admiten ligados a la actividad principal o al proceso productivo de la bodega.

b.3 Equipamiento privado recreativo y cultural

En el resto de parámetros, las determinaciones siguientes:

• Edificabilidad: 15.000 m² de techo

• Parcela: la totalidad de la subzona constituye una única parcela

• Ocupación máxima: 80 por ciento

• Altura total: 38 m medidos sobre la cota 435 para el uso característico. Los usos compatibles tendrán una altura máxima de cornisa de 9 metros, y total de 13,50 metros.

• N^º de plantas: no se limita

• Retranqueos, se permiten.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

ii Los promotores de los terrenos que se encuentren en el caso señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación."

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

i Usos industriales 1,00

ii Usos terciarios 1,00.

iii Usos compatibles 1,00.

iv Usos bajo rasante 0,00.

c.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

— UE-5: Situada Norte y Sur de la Variante de la carretera de Laguardia, limita al Norte con el Casco Histórico y al Sur con la zona industrial de bodegas.

El Proyecto de Reparcelación de la UE-5 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Elciego el 14 de marzo de 2014.

Tiene una superficie de suelo de 24.102,42 m², de los cuales corresponden:

- Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.08, Área Variante (Residencial), 11.285,07 m².
- Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.012, Área de Barrihuero - Carretera de Laguardia (Industrial especial en asentamientos antiguos urbanos), 1.085,13 m²
- Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.013, Área de bodegas Industriales Este (Industrial especial. Bodegas industriales), 7.776,49 m².
- Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.019, Travesías y tramos urbanos de carreteras (Infraestructura de comunicaciones), 3.955,73 m².

Artículo 2.1.1.14. Norma particular del área ELC.14, Área de bodegas industriales Norte

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.14 ordena pormenorizadamente el espacio situado al Norte del núcleo y Sur de la carretera de Samaniego, donde se ha generado otra zona de grandes bodegas con edificios de tipologías industriales.

El PGOU establece la ordenación directa manteniendo parámetros semejantes a los existentes y de acuerdo con la 1ª modificación del P.T. P. de Laguardia que realiza una amplia y precisa regulación de la implantación de bodegas.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

- a. Suelo urbano consolidado
- b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

- a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- b. Calificación Global.

Zona B.2. Industria especial. Bodegas industriales

b.1 Usos y parámetros de las zonas B2.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 7.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.12 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1 de industria especial. Bodegas industriales

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la previamente materializada, según Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona B.2. Industrial especial. Bodegas industriales

b.2.2 Bodegas industriales

e.1.1 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas b.2.2, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.12. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.2, de Industria especial. Bodegas industriales"¹³

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.12. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1, Industria especial. Bodegas industriales" y en el plano P-6. Condiciones de la edificación.

Normas específicas:

— Las nuevas edificaciones se retranquearán respecto a las travesías y tramos urbanos según lo señalado en planos 8

ii En la subzona e.1.2 Calles, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

ii Los promotores de los terrenos que se encuentren en el caso señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación"

13 a. Uso característico: a.1 Industria agraria (bodega), almacenes y comercio mayorista vinculados

b. Usos compatibles.

b.1 Industria de Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos

b.2 Vivienda unifamiliar aislada o adosada a otras edificaciones en número de 2 por empresa.

b.3 Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.4 Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m².

b.5 Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas o anejos a la bodega

b.6 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.7 Alojamiento de temporeros.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

- i Usos industriales 1,00
- ii Usos compatibles 1,00.
- iii Usos bajo rasante 0,00.

Artículo 2.1.1.15. Norma particular del área ELC.15, Área de bodegas industriales junto al Ebro

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.15 ordena pormenorizadamente el espacio situado al Sur del término municipal, próximo al Ebro, donde se encuentra ubicada una gran bodega con edificios de tipologías industriales.

El PGOU establece la ordenación directa manteniendo parámetros semejantes a los existentes y de acuerdo con la 1ª modificación del P.T. P. de Laguardia que realiza una amplia y precisa regulación de la implantación de bodegas.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

- a. Suelo urbano consolidado
- b. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado y suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

- a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- b. Calificación Global.

Zona B.2. Industria especial. Bodegas industriales

b.1 Usos y parámetros de las zonas B2.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 7.

ii Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: la resultantes del artículo 1.5.2.12 "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1 de industria especial. Bodegas industriales

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

a.2 No obstante, si en el momento de solicitud de licencia para una intervención constructiva se comprueba que los terrenos afectados tienen una edificabilidad superior a la previamente materializada, según Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, estos tendrán automáticamente la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona B.2. Industrial especial. Bodegas industriales

b.2.2 Bodegas industriales

e.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables en las subzonas

i En las subzonas b.2.2, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.12. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.2, de Industria especial. Bodegas industriales"¹⁴

En el resto de parámetros, las determinaciones expresadas en el artículo 1.5.2.12. "Ordenanza general de edificación y uso de las subzonas b.2.1, Industria especial. Bodegas industriales" y en el plano P-6. Condiciones de la edificación.

Normas específicas:

– Las nuevas edificaciones se retranquearán respecto a la carretera según lo señalado en planos 8.

– Las nuevas edificaciones se retranquearán respecto a los ríos según lo dispuesto en el PTS de Ríos y Arroyos del País Vasco (Vertiente Mediterránea).

ii En la subzona e.1.2 Calles, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

ii Los promotores de los terrenos que se encuentren en el caso señalado en el párrafo a.2 anterior (referente al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad) cumplirán los deberes establecidos en el artículo 1.4.3.4. "Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad o de actuaciones de dotación"

14 a. Uso característico: a.1 Industria agraria (bodega), almacenes y comercio mayorista vinculados

b. Usos compatibles.

b.1 Industria de Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos

b.2 Vivienda unifamiliar aislada o adosada a otras edificaciones en número de 2 por empresa.

b.3 Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.4 Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m².

b.5 Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas o anejos a la bodega

b.6 Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.7 Alojamiento de temporeros.

c.2 Se establecen estos coeficientes de ponderación:

- i Usos industriales 1,00
- ii Usos compatibles 1,00.
- iii Usos bajo rasante 0,00.

Artículo 2.1.1.16. Norma particular del área ELC.16, Área dotacional Norte

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.16 ordena pormenorizadamente el pequeño espacio situado al Este de la carretera de Navaridas (Calle Navarra). Es una parcela de propiedad municipal ocupada por la báscula de pesaje de vehículos. Se considera perteneciente al Sistema General de Equipamiento.

El PGOU establece la ordenación directa manteniendo parámetros semejantes a los existentes

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona G.0. Equipamiento comunitario genérico público

b.1 Usos y parámetros de las zonas G.0.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 11.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

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

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona G.0. Equipamiento comunitario genérico público

g.0 Equipamiento comunitario genérico público

b.2 Usos y demás condiciones aplicables a las subzonas

i En la subzona g.0, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos los siguientes de los definidos en el artículo 1.3.1.14

a. Uso característico:

a.1 Servicios urbanos

b. Usos compatibles.

b.1 Aparcamientos al aire libre no anexos a la vialidad

b.2 Actividades anexas a comunicaciones.

b.3 Lo auxiliares de los anteriores

En el resto de parámetros, las determinaciones siguientes:

- Edificabilidad: 0,8 m²/m²
- Parcela: la totalidad de la subzona constituye una única parcela
- Ocupación máxima: 70 por ciento
- Altura máxima: 8 m medidos en el punto medio de la fachada a la carretera.
- N^a de plantas: no se limita
- Retranqueos, se permiten.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

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

Artículo 2.1.1.17. Norma particular del área ELC.17, Área dotacional Centro

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.17 ordena pormenorizadamente la zona situada al Noroeste del Casco Histórico, en la que se ubican la mayor parte de los equipamientos pertenecientes al Sistema General: centro de enseñanza infantil y primaria con instalaciones deportivas cubiertas; consultorio de atención primaria; centro de servicios sociales; centro polideportivo; frontón descubierto; piscinas municipales y pista polideportiva. También incluye una importante superficie de espacios libres.

El PGOU establece la ordenación directa manteniendo parámetros semejantes a los existentes.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona F.1. Zona de parques urbanos

b.1 Usos y parámetros de las zonas F.1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 10.

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en el PGOU

Zona G.0. Equipamiento comunitario genérico público

b.1 Usos y parámetros de las zonas G.0.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 11.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 El área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona F.1. Zona pública de parques urbanos

f.1 Espacios libres públicos

e.1.2 Calles

Zona G.0. Equipamiento comunitario genérico público

g.0 Equipamiento comunitario genérico

g.1 Equipamiento comunitario docente

g.4 Equipamiento comunitario deportivo

e.1.2 Calles

e.1.2.3 Aparcamientos anexos

b.2 Usos y demás condiciones aplicables a las subzonas

i En las subzonas f.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.17 y 1.5.2.18.

ii En las subzonas e.1.2 Calles y e.1.2.3 Aparcamientos anexos con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16.

iii En la subzona g.0, Equipamiento comunitario genérico con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos los siguientes de los definidos en el artículo 1.3.1.14

a. Uso característico:

a.1 Actividades sanitarias

a.2 Servicios sociales sin alojamiento

b. Usos compatibles.

b.1 Los auxiliares de los anteriores

En el resto de parámetros, los establecidos en el plano P.6- Condiciones de edificación. Se cumplirá la normativa sectorial correspondiente

iv En la subzona g.1, Equipamiento comunitario docente, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos los siguientes de los definidos en el artículo 1.3.1.14

a. Uso característico:

a.1 Enseñanza infantil y primaria

a.2 Formación permanente y otras actividades de la enseñanza

b. Usos compatibles.

b.1 Los auxiliares de los anteriores

b.2 Bibliotecas museos y otras instituciones culturales

b.3 Deportivo

En el resto de parámetros, las determinaciones establecidas en el plano P.6- Condiciones de edificación. Se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.

v En la subzona g.4, Equipamiento comunitario docente, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos los siguientes de los definidos en el artículo 1.3.1.14

a. Uso característico:

a.1 Polideportivos, frontones, piscinas, etc.

b. Usos compatibles.

b.1 Los auxiliares de los anteriores

b.2 Espectáculos

En el resto de parámetros, las determinaciones establecidas en el plano P.6- Condiciones de edificación. Se cumplirá la normativa sectorial correspondiente.

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

Artículo 2.1.1.18. Norma particular del área ELC.18, Área dotacional Sur

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. El área ELC.18 ordena pormenorizadamente la zona situada al Sur de la población, en la que se ubican el cementerio y espacios libres.

El PGOU establece la ordenación directa manteniendo parámetros semejantes a los existentes.

2. Este artículo estructura las determinaciones en función de la categorización de su suelo en:

a. Suelo urbano consolidado.

II. Determinaciones del suelo urbano consolidado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbano.

b. Calificación Global.

Zona F.1. Zona de parques urbanos

b.1 Usos y parámetros de las zonas F.1.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 10.

b.2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

La ordenación pormenorizada está contenida en el PGOU

Zona G.7. Equipamiento comunitario de servicios públicos

b.1 Usos y parámetros de las zonas G.7.

i Usos globales: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan", punto 12.

2. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

a. Categorización del suelo urbano:

a.1 El área tiene la categoría de suelo urbano consolidado.

b. Calificación pormenorizada.

b.1 La subzonificación de la calificación pormenorizada en este ámbito está contenida en plano "P5. Calificación Pormenorizada". Comprende las siguientes subzonas:

Zona F.1. Zona pública de parques urbanos

f.1 Espacios libres públicos

e.1.2 Calles

Zona G.7. Equipamiento comunitario de servicios públicos

g.7 Equipamiento comunitario de servicios públicos (servicios urbanos)

h.5 Pública de infraestructuras de servicios. Gas

e.1.2 Calles

b.2 Usos y demás condiciones aplicables a las subzonas

i En las subzonas f.1, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.17 y 1.5.2.18.

ii En las subzonas e.1.2 Calles y con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por los artículos 1.5.2.15 y 1.5.2.16.

iii En la subzona g.7, Equipamiento comunitario de servicios públicos (servicios urbanos), con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán:

En cuanto a usos los siguientes de los definidos en el artículo 1.3.1.14

a. Uso característico:

a.1 Pompas fúnebres (cementeros)

b. Usos compatibles.

b.1 Los auxiliares de los anteriores

En el resto de parámetros, los establecidos en el plano P6- Condiciones de edificación. Se cumplirá la normativa sectorial correspondiente

c. Régimen de ejecución jurídica y material.

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

Artículo 2.1.1.19. Norma particular del área ELC.19, Travesías y tramos urbanos de carreteras**I. Criterios y objetivos de Ordenación.**

1. El área ELC.19 individualiza dentro del suelo urbano las infraestructuras de comunicaciones de ámbito supramunicipal que se consideran Sistema General de comunicaciones viarias de ámbito supramunicipal

– Carretera A-3210, travesía entre el PK 70+171 y el PK 70+419 y tramo urbano entre el PK 70+025 y el PK 70+980

– Carretera A-3212, travesía y tramo urbano coinciden, entre el PK 66+021 y el PK 66+280 (intersección con la carretera A-3210)

– Carretera A-3214, travesía y tramo urbano coinciden, entre el PK 63+461 y el PK 63+770 (intersección con la carretera A-3212)

– Carretera A-4208, tramo urbano, entre el PK 71+320 (intersección con la carretera A-3210) y el PK 71+577

Las actuaciones a realizar en el ámbito se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Norma Foral de Carreteras de Álava.

2. UNIDADES DE EJECUCIÓN

– UE-5: Situada Norte y Sur de la Variante de la carretera de Laguardia, limita al Norte con el Casco Histórico y al Sur con la zona industrial de bodegas.

El Proyecto de Reparcelación de la UE-5 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Elciego el 14 de marzo de 2014.

Tiene una superficie de suelo de 24.102,42 m², de los cuales corresponden:

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.08, Área Variante (Residencial), 11.285,07 m².

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.012, Área de Barriuelo - Carretera de Laguardia (Industrial especial en asentamientos antiguos urbanos), 1.085,13 m²

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.013, Área de bodegas Industriales Este (Industrial especial. Bodegas industriales), 7.776,49 m².

– Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.019, Travesías y tramos urbanos de carreteras (Infraestructura de comunicaciones), 3.955,73 m².

Capítulo 2.1.2. Ámbitos de ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable**Artículo 2.1.2.1. Norma particular del área ELC.20, Sector residencial SR-1. Senda de las Damas****I. Criterios y objetivos de Ordenación.**

1. El área ELC.20 coincide con el sector SUS. R-7 (SR-1) de las NNSS del 2003; su uso global es residencial; se localiza entre la Calle Diputación Foral de Álava, el Camino de Baños de Ebro y Senda de las Damas.

Tiene una superficie aproximada de 28.600 m². Incluye las parcelas 336, 337, 618, 623, 624, 629, 631, 634, 636, 637, 639 y 640 del Polígono 8.

Cuenta con un plan parcial aprobado por Orden Foral 1128/2005, de 19 de diciembre (BOTH A nº 7, de 18 de enero de 2006) y Orden Foral 60/2006, de 8 de febrero (BOTH A nº 27, de 6 de marzo de 2006) por la que se aceptan las condiciones planteadas en la Orden anterior.

Asimismo cuenta con proyectos aprobados de reparcelación y de urbanización, aunque sin ejecutar este último. En virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la LDU, sus contenidos están vigentes.

2. Adquirirá la condición de suelo urbano consolidado cuando habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada, legitimada por la ordenación urbanística idónea a tal fin, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta, de las correspondientes obras de urbanización y de los terrenos de cesión correspondientes.

II. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado

b. Calificación Global

b.1 Usos

ii Usos característicos: vivienda plurifamiliar en edificación abierta y vivienda unifamiliar adosada

iii Usos compatibles: a determinar por el Plan Parcial

c. PARÁMETROS

c.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MEDIA:

MÁXIMA 0,50 m²/m² de la superficie total del sector incluidos los sistemas generales

MÍNIMA 0,25 m²/m² de la superficie total del sector excluidos los sistemas generales

c.2 DENSIDAD MÁXIMA: 35 viviendas /hectárea

c.3 PARCELA MÍNIMA: 250 m²

c.4 ALTURA MÁXIMA DEL USO CARACTERÍSTICO:

7 m en vivienda unifamiliar

10 m en vivienda plurifamiliar

d. CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

d.1 Las determinará el Plan Parcial según la legislación vigente.

d.2 Los espacios libres de uso y dominio públicos deberán situarse al Este del Sector, frente al cementerio y los pabellones de la Calle Diputación Foral.

d.3 Se admitirá la recalificación de equipamientos pormenorizados por interés público y manteniendo el uso global.

e. OTRAS CONDICIONES

e.1. El viario del Sector conectará con los Sistemas Generales.

e.2 Las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y telecomunicaciones del Sector conectarán con las existentes en Suelo Urbano en el momento en que se ejecuten las mismas, debiendo ser asumidas la totalidad de estas conexiones como cargas de urbanización propias del Sector.

2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

Remitida a Plan Parcial

Artículo 2.1.2.2. Norma particular del área ELC.21, Sector residencial SR-2. San Roque**I. Criterios y objetivos de Ordenación.**

1. Es un sector de nueva delimitación; su uso global es residencial; se localiza al Este del núcleo de población, en la ladera de las Bodegas Barrihuelo, entre el Camino de San Roque y la Carretera a la Puebla de Labarca.

Tiene una superficie de 36.664 m². Incluye en su totalidad las parcelas 1, 2, 135, 138, 140 A, 237, 297 A; y parte de las parcelas 137, 143, 144, 145 B y 148. Todas ellas del Polígono 3.

II. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.**1. Determinaciones de ordenación estructural.****a. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado****b. Calificación Global.****b.1 Usos y parámetros de las zonas siguientes:**

Zona A.5 Residencial de edificación de baja densidad

Zona A.6 Residencial de edificación de muy baja densidad

Zona F.1 Zona de parques urbanos

Zona G.0 Equipamiento comunitario genérico

I Uso global: RESIDENCIAL

ii Usos característicos: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan".

ii Usos compatibles: los establecerá el Plan Parcial. La suma de sus edificabilidades no podrá superar el 20 por ciento.

iii Usos incompatibles: industrial, almacenes, comercio mayorista y de grandes superficies, equipamientos de servicios públicos

c. PARÁMETROS**C.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MEDIA:**

MÁXIMA 0,40 m²/m² de la superficie total del sector incluidos los sistemas generales

MÍNIMA 0,25 m²/m² de la superficie total del sector excluidos los sistemas generales

C.2 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 86**c.3 PARCELA MÍNIMA: 250 m²****c.4 ALTURA MÁXIMA DEL USO CARACTERÍSTICO:**

7 m en vivienda unifamiliar

10 m en vivienda plurifamiliar

d. CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

d.1 Sistemas Generales: se calificarán 4.000 m² de suelo como espacio libre público perteneciente al Sistema General de Espacios Libres.

d.2 Sistemas Locales: los determinará el Plan Parcial según la legislación vigente.

d.3 Se admitirá la recalificación de equipamientos pormenorizados por interés público y manteniendo el uso global.

e. OTRAS CONDICIONES

e.1. El viario del Sector conectará con los Sistemas Generales.

e.2 Las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y telecomunicaciones del Sector conectarán con las existentes en Suelo Urbano en el momento en que se ejecuten las mismas, debiendo ser asumidas la totalidad de estas conexiones como cargas de urbanización propias del Sector según lo establecido en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo El Art. 25.2.c exige

Costear todas las cargas de urbanización y, en su caso, la ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de Sistema General por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla.

e.3 El Plan Parcial ordenará los espacios libres públicos de forma que contengan medidas para la protección o compensación del hábitat 6220*

e.4 El Plan Parcial será sometido a evaluación ambiental estratégica.

2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

a. La ordenación pormenorizada se desarrollará mediante un Pan Parcial.

b. El Plan Parcial determinará justificadamente los coeficientes de ponderación entre usos.

c. El Pan Parcial se aprobará en un plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 2.1.2.3. Norma particular del área ELC.22, Sector industrial SI-1 Polígono de Velasquillo 1

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Coincide con el sector SUS. I-4 (SI-2) de las NNSS del 2003; su uso global es industrial; se sitúa al Noroeste, entre la Carretera del Elciego a Samaniego y el Camino de Rehollos.

Tiene una superficie de 12.047 m². Incluye las parcelas 258, 259, 261 y 262 del polígono 10. Se destina a pequeños pabellones.

II. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado

b. Calificación Global.

b.1 Usos y parámetros de las zonas siguientes:

Zona B.1 Industrial común

Zona F.1 Zona de parques urbanos

Zona G.0 Equipamiento comunitario genérico

i Uso global: INDUSTRIAL

ii Usos característicos: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan".

ii Usos compatibles: los establecerá el Plan Parcial. La suma de sus edificabilidades no podrá superar el 20 por ciento.

iii Usos incompatibles: residencial

c. PARÁMETROS

C.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MEDIA MÁXIMA: 0,60 m²/m² de la superficie total del sector

C.2 OCUPACIÓN URBANÍSTICA MÍNIMA: 30 por ciento

d. CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

d.1 Sistemas Locales: los determinará el Plan Parcial según la legislación vigente.

d.2 Se admitirá la recalificación de equipamientos pormenorizados por interés público y manteniendo el uso global.

e. OTRAS CONDICIONES

e.1. El viario del Sector conectará con los Sistemas Generales.

e.2 Las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y telecomunicaciones del Sector conectarán con las existentes en Suelo Urbano en el momento en que se ejecuten las mismas, debiendo ser asumidas la totalidad de estas conexiones como cargas de urbanización propias del Sector.

2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

a. La ordenación pormenorizada se desarrollará mediante un Plan Parcial.

b. El Plan Parcial determinará justificadamente los coeficientes de ponderación entre usos.

c. El Plan Parcial se aprobará en un plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 2.1.2.4. Norma particular del área ELC.23, Sector industrial SI-2 Polígono de Velasquillo 2

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Es un sector de nueva delimitación; su uso global es industrial; se localiza al Este del sector SI-1 y el suelo urbano industrial.

Tiene una superficie de 21.120 m². Incluye las parcelas 257 y 386 del Polígono 10. Dada su situación entre un área de grandes bodegas y una de pequeños pabellones, se podrá destinar a uno u otro uso. Esto será determinado por el Plan Parcial.

II. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado

b. Calificación Global.

b.1 Usos y parámetros de las zonas siguientes:

Zona B.1 Industrial común

Zona B.2 Industrial especial

Zona F.1 Zona de parques urbanos

Zona G.0 Equipamiento comunitario genérico

i Uso global: INDUSTRIAL

ii Usos característicos: los previstos en el artículo 1.3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan."

ii Usos compatibles: los establecerá el Plan Parcial. La suma de sus edificabilidades no podrá superar el 20 por ciento.

iii Usos incompatibles: residencial

c. PARÁMETROS

C.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MEDIA MÁXIMA: 0,60 m²/m² de la superficie total del sector

C.2 OCUPACIÓN URBANÍSTICA MÍNIMA: 30 por ciento

d. CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

d.1 Sistemas Locales: los determinará el Plan Parcial según la legislación vigente.

d.2 Se admitirá la recalificación de equipamientos pormenorizados por interés público y manteniendo el uso global.

e. OTRAS CONDICIONES

e.1. El viario del Sector conectará con los Sistemas Generales.

e.2 Las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y telecomunicaciones del Sector conectarán con las existentes en Suelo Urbano en el momento en que se ejecuten las mismas, debiendo ser asumidas la totalidad de estas conexiones como cargas de urbanización propias del Sector.

2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

a. La ordenación pormenorizada se desarrollará mediante un Plan Parcial.

b. El Plan Parcial determinará justificadamente los coeficientes de ponderación entre usos.

c. El Plan Parcial se aprobará en un plazo de 8 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 2.1.2.5. Norma particular del área ELC.24, Sector industrial SI-3. Polígono de Rehillos

I. Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Se corresponde con el Sector SUS. I-3 (SI-1) de las NNSS del 2003. Su Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente (Orden Foral 346/2003, de 12 de noviembre. BOTHA nº 118 de 10.10.03). Posteriormente ha sido modificado por Orden Foral 218/2009, de 5 de mayo (BOTHA nº 55 de 15.05.09), de aprobación definitiva de un expediente de modificaciones puntuales. Una segunda modificación del Plan Parcial ha sido aprobada definitivamente por ORDEN FORAL 37/2013, de 1 de febrero. (BOTHA nº 25 de 25.02.13).

En virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la LDU, sus contenidos están vigentes.

Se localiza al Norte del camino del mismo nombre.

Tiene una superficie de 24.638,70 m². Incluye las parcelas 323, 324, 328, 330, 331, 333, 334 y 508, del Polígono 10. Se destina a pequeños pabellones.

2. Adquirirá la condición de suelo urbano consolidado cuando habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta, de las correspondientes obras de urbanización y de los terrenos de cesión correspondientes.

II. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.

1. Determinaciones de ordenación estructural.

a. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado

b. Calificación Global

b.1 Usos

i Uso global: INDUSTRIAL

ii Usos característicos: industrial, almacenes y comercio mayorista

iii Usos compatibles: según Plan Parcial

iv Usos incompatibles: residencial

c. Parámetros

b.1 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA: 0,60 m²t/m²s

b.2 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA TOTAL: 14.783,33 m²t

b.3 PARCELA MÍNIMA: 250 m²

b.4 ALTURA MÁXIMA DEL USO CARACTERÍSTICO: 8 m.

b.4 OCUPACIÓN URBANÍSTICA MÍNIMA: 30por ciento

d. CESIONES DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS:

d.1 Las determinará el Plan Parcial según la legislación vigente.

d.2 Se admitirá la recalificación de equipamientos pormenorizados por interés público y manteniendo el uso global.

e. OTRAS CONDICIONES

e.1. El viario del Sector conectará con los Sistemas Generales. El vial de acceso tendrá una plataforma mínima de 6 m

e.2 Las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado y telecomunicaciones del Sector conectarán con las existentes en Suelo Urbano en el momento en que se ejecuten las mismas, debiendo ser asumidas la totalidad de estas conexiones como cargas de urbanización propias del Sector.

2. Régimen de desarrollo de la ordenación.

Remitida a Plan Parcial

LIBRO 3

**NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO,
ARQUEOLÓGICO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES**

TÍTULO ÚNICO

Capítulo 3.1.1. Clasificación de los elementos catalogados y criterios de catalogación

Artículo 3.1.1.1. Formulación del Catálogo

1. Como documento complementario de las determinaciones del presente Plan, y de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo se formula el Catálogo, que contiene el inventario e identificación de los elementos construidos o naturales, existentes en el término municipal, que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

2. Se aportan las directrices de protección exigidas en el artículo 53. 1 e) y la normativa derivada de lo dispuesto en el 56. 1 g) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de aplicación en cada elemento catalogado.

3. Constituye un deber general del contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo, en virtud del artículo 21 de la Ley 2/2006, respetar las limitaciones que para el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones correspondientes deriven de la legislación de patrimonio histórico, cultural y artístico y, en todo caso, del planeamiento urbanístico por razón de su inclusión en catálogos de bienes protegidos.

Artículo 3.1.1.2. Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado

El Ayuntamiento podrá formular un Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado del Término Municipal, con la finalidad de complementar la normativa de protección contenida en el presente Título, definiendo para los diferentes edificios o espacios catalogados medidas particularizadas de protección, y regulando en detalle las posibilidades de intervención en ellos.

Asimismo, el plan especial podrá modificar el listado y la clasificación de los edificios y los espacios catalogados.

Este Plan Especial tiene distinto fin, ámbito, objeto y contenido que el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, ya redactado y que se encuentra en revisión con la redacción de este Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3.1.1.3. Clasificación de los elementos catalogados

A los efectos de la aplicación de la normativa de protección de los elementos catalogados se establece la siguiente clasificación:

1. Patrimonio de Interés Histórico y Arquitectónico.

Bienes inmuebles que ya cuentan con protección en función de su legislación específica y declaraciones correspondientes.

A. Casco Histórico declarado Área de Rehabilitación Integrada

B. Conjunto Monumental del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava), con la clasificación de elementos incluidos en él según Decreto 89/2014, de 3 de junio, por el que se califica como Bien Cultural.

Bienes inmuebles que no cuentan con protección en función de su legislación específica y declaraciones correspondientes

A. Bienes inmuebles incluidos en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, propuestos para calificar con la categoría de Monumentos de la CAPV.

B. Bienes inmuebles incluidos en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco propuestos para ser protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

C. Elementos arquitectónicos o escultóricos, protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica, recogidos o no en el listado de patrimonio inmueble del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, y con consideración de Bien Cultural en virtud del Decreto 571/1963 de 14 de marzo.

D. Elementos menores protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica, recogidos en el Inventario de La Cuadrilla de Laguardia-Rioja Alavesa elaborado por D. Victorino Palacios y D. José Rodríguez que no han sido incluidos en las relaciones anteriores.

E. Bienes inmuebles protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica.

2. Patrimonio de Interés Arqueológico.

A. Zonas Arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV.

B. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como Monumentos/ Conjuntos Monumentales por la CAPV

3. Patrimonio de Interés Naturalístico.

Artículo 3.1.1.4. Casco Histórico declarado Área de Rehabilitación Integrada

1. Declarado Área de Rehabilitación Integrada por Orden de 17 de enero de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Rehabilitación Integrada por Orden Foral núm. 407 de 15 de junio de 1999.

2. El Plan Especial se establece la catalogación, protección y se regulan las acciones edificatorias realizables en los edificios, sin perjuicio de la protección directamente dispensada por el Catálogo a algunos edificios integrados en el Casco.

Artículo 3.1.1.5. Conjunto Monumental del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava)

1. El Conjunto Monumental fue calificado como Bien Cultural por Decreto 89/2014, de 3 de junio (BOPV nº 111, de 13 de junio de 2014).

2. Independientemente de que el ámbito afectado sea la integridad del término municipal de Elciego, entre otros, el Anexo IV es un "LISTADO DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN ESTE EXPEDIENTE"; de los que el Catálogo incluirá los que a continuación se relacionan por encontrarse en su ámbito territorial.

1. Arquitectura: Bienes Culturales Calificados con la categoría de Monumentos. (Su número es el otorgado por el Catálogo) En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural calificados por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico, en atención a su especial valor. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

1. Iglesia de San Andrés (Declaración según la Ley de Patrimonio Histórico Español y Disposición Adicional Primera de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco). Expediente de Bien Cultural Certificado reabierto por Resolución de 6 de noviembre de 2002, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. Declaración BOPV de 22 de abril de 2003).

2. Casa Señorial de los Ramírez de la Piscina en Calle del Barco nº 1. (Calificada por Decreto 30/2001, de 13 de febrero. BOPV nº 41 de 27 de febrero de 2001). Las actuaciones sobre ella quedan reguladas en el mencionado Decreto.

3. Casa Señorial en Calle del Barco nº 3. (Calificada por Decreto 30/2001, de 13 de febrero. BOPV nº 41 de 27 de febrero de 2001). Las actuaciones sobre ella quedan reguladas en el mencionado Decreto.

2. Arquitectura: Bienes Culturales inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco.

No se encuentra ninguno en el término municipal de Elciego.

3. Zonas Arqueológicas: Bienes Culturales Calificados.

No se encuentra ninguna en el término municipal de Elciego.

4. Zonas Arqueológicas: Bienes Culturales inscritos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco.

No se encuentra ninguna en el término municipal de Elciego.

5. Zonas de Presunción Arqueológica.

En Elciego se encuentran las siguientes que se encuadrarán en el apartado de Protección Arqueológica.

- Templo de Nuestra Señora de la Plaza.
- El Castillo.
- Ermita de Santa Cruz: sin estructuras visibles.
- El Calvario o los Huesos de Jesucristo.

6. Elementos sin declaración previa hasta la aprobación de este Decreto

En Elciego se localizan dos chozos, dos casillas y un lagar rupestre. (Su número es el otorgado por el Catálogo)

4. ELC-19. Chozo de Martín Pascual
5. ELC-32. Chozo en Lagunillas
6. ELC-29. Casilla Santa Cruz
7. ELC-33. Casilla de Cerio
8. ELC-4. Lagar de Valdiz

Artículo 3.1.1.6. Bienes inmuebles incluidos en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco propuestos para calificar con la categoría de Monumentos de la CAPV

1. En esta categoría se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural determinados como calificables por el órgano competente en materia de patrimonio histórico-artístico en atención a su especial valor.

2. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

9. Ermita de Ntra. Sra. de la Plaza
10. Casa señorial de los Navarrete – Ladrón de Guevara en Calle del Norte 2 –4 - 6.
11. Casa en Calle Capitán Gallarza nº 15
12. Casa en Calle Capitán Gallarza nº 14-16
13. Depósito de agua
14. Puente nº 3 (Ebro)
15. Cementerio Municipal de Elciego
16. Bodegas Marqués de Riscal

Artículo 3.1.1.7. Bienes inmuebles incluidos en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco propuestos para ser protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

1. Son elementos con valores culturales, de interés notable en el ámbito comarcal y/ o municipal pero no suficiente para su consideración como Monumento. Su protección se articula exclusivamente a través del Catálogo del PGOU.

2. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

17. Casa en Calle del Rollo nº 8
18. Casa Consistorial
19. Edificio de la Plaza Mayor nº 1

20. Casa en Calle Camposanto nº 2
21. Casa en Calle Herrería nº 8
22. Casa en Calle Herrería nº 3
23. Edificio de la Plaza Mayor nº 9
24. Edificio de la Plaza Mayor nº 10
25. Casa en Calle del Norte nº 26
26. Casa en Calle del Norte nº 8
27. Casa en Calle del Norte nº 24
28. Edificio en Calle Barco nº 15
29. Edificio Calle Capitán Gallarza nº 4
30. Edificio Calle Capitán Gallarza nº 7
31. Edificio en la Calle Monjío nº 1
32. Edificio Calle Capitán Gallarza nº 13
33. Edificio en Calle Concepción nº 1
34. Edificio en Calle Cantón de la Concepción nº 4
35. Edificio en Calle Concepción nº 5
36. Casa señorial Calle Bebedero nº 8
37. Edificio en Calle Concepción nº 12
38. Edificio en Calle Concepción nº 13
39. Casa Cural Calle Concepción nº 22
40. Edificio en Calle Cantón de la Concepción nº 2
41. Edificio en Calle Cantón de la Concepción nº 6
42. Edificio en Calle Cantón de la Concepción nº 9
43. Edificio en Calle San Andrés nº 21
44. Edificio en Calle San Andrés nº 6
45. Puente nº1
46. Ermita de San Roque
47. Ermita de San Vicente
48. Edificio en Calle Cantón de la Concepción nº 10
49. Edificio Calle Concepción nº 12-14
50. Edificio en Calle Concepción nº 7
51. Edificio en Calle Barco nº 5
52. Edificio en Calle Barco nº 7
53. Edificio en la Calle Monjío nº 3
54. Edificio de la Plaza Mayor nº 8
55. Casa en Calle del Norte nº 7

56. Calvario
57. Fuente Abrevadero en Pza. de la Fuente
58. Edificio Calle Capitán Gallarza nº 9
59. Edificio en Calle Hospital nº 2 (esq. C/ Barco)
60. Antigua Posada
61. Bodega Barrihuelo
62. Panteón Cirino Ibáñez. Cementerio Municipal de Elciego
63. Panteón Navarrete Gallarza. Cementerio Municipal de Elciego
64. Panteón Pineau. Cementerio Municipal de Elciego
65. Panteón Leandro Ruiz. Cementerio Municipal de Elciego
66. Bodegas Domecq
67. Frontón de Elciego

Artículo 3.1.1.8. Elementos arquitectónicos o escultóricos, protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

1. Son elementos recogidos o no en el listado de patrimonio inmueble del Centro de Patrimonio Cultural Vasco y con consideración de Bien Cultural en virtud del Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico - artístico, de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español y Disposición Adicional Primera de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

2. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

68. Blasones y piezas heráldicas
69. Crucero (en la Plaza del Crucero)

70. Rollo de Justicia o Picota en el Paseo del Marqués de Riscal (recogido también en el listado de del Centro de Patrimonio Cultural Vasco de Bienes propuestos para ser protegidos a nivel local-municipal)

Artículo 3.1.1.9. Elementos menores protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

1. Son elementos recogidos en el Inventario de La Cuadrilla de Laguardia-Rioja Alavesa elaborado por D. Victorino Palacios y D. José Rodríguez que no han sido incluidos en las relaciones anteriores.

2. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

71. ELC-1. Choza
72. ELC-8. Casilla
73. ELC-11. Choza
74. ELC-14. Choza
75. ELC-18. Choza
76. ELC-21. Choza
77. ELC-22. Casilla "La Paloma"
78. ELC-23. Choza

- 79. ELC-30. Choza
- 80. ELC-31. Casilla
- 81. ELC-36. Casilla
- 82. ELC-44. Corral
- 83. ELC-45. Corral
- 84. ELC-46. Corral
- 85. ELC-50. Fuente
- 86. ELC-51. Fuente
- 87. ELC-52. Fuente
- 88. ELC-54. Molinos del Marqués de Riscal o La Dehesilla
- 89. ELC-56. Molino La Mezana o El Mocho
- 90. ELC-58. Puente
- 91. ELC-64. Tejera
- 92. ELC-67. Puente del Pasadero

Artículo 3.1.1.10. Bienes inmuebles protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica

1. Son elementos ya incluidos en el Catálogo de las NN. SS. de Elciego y que no se encuentran recogidos en otro apartado anterior.

2. Su relación (su número es el otorgado por el Catálogo) es la siguiente:

93. Hotel Marqués de Riscal de Frank O. Gehry. Edificio emblemático vinculado a la Ciudad del Vino de las Bodegas Marqués de Riscal, diseñado por el arquitecto canadiense Frank O. Gehry. Su singularidad y relevancia dentro de la arquitectura del siglo XXI, reconocimiento internacional, significación colectiva e intrínseco valor cultural, motivaron que el Ayuntamiento lo incluyera en el Catálogo de Edificios Protegidos de las Normas Subsidiarias.

3. El régimen de protección está recogido de modo individualizado en la ficha correspondiente del Catálogo de este PGM.

Artículo 3.1.1.11. Patrimonio de interés arqueológico

1. Contiene este artículo el listado de las zonas arqueológicas definidas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico.

A. a. Zonas Arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV (Resolución de 19 de noviembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 7 de 13 de enero de 1998). Se encuentran incluidas en el listado del Anexo IV del Decreto 89/2014 por el que se califica el Conjunto Monumental del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja Alavesa.

94. Templo de Nuestra Señora de la Plaza. Área que se especifica en planos y en la ficha correspondiente

95. El Castillo: Área que se especifica en planos y en la ficha correspondiente.

96. Ermita de Santa Cruz: Área que se especifica en planos y en la ficha correspondiente, sin estructuras visibles.

97. El Calvario o los Huesos de Jesucristo: Área que se especifica en planos y en la ficha correspondiente.

b. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como Monumentos/ Conjuntos Monumentales por la CAPV: Si bien no han sido objeto de declaración alguna, presentan un interés destacable en la arqueología de Álava. Son las siguientes:

98. Iglesia de San Andrés. Área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo a partir de sus bordes exteriores.

99. Poblado de San Andrés de la Ribera y templo de San Vicente. Área que se especifica en planos y en la ficha correspondiente

100. Poblado de Valdefrailes

Artículo 3.1.1.12. Áreas del Patrimonio de interés naturalístico

1. Comprende las áreas de especial valor natural que conforman la Zona rural J.1.1 De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable.

2. No se incluye ficha pormenorizada en el Catálogo por ya estar protegidas por las Normas Generales del PGOU. En estas áreas será de aplicación el régimen establecido en el artículo 1.6.1.2. "Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J1-de Especial Protección y J2-Preservadas" correspondiente a las Zonas J.1.1, De especial protección por su valor natural del suelo no urbanizable, el cual, a su vez, remite a la normativa sectorial aplicable en la materia.

Capítulo 3.1.2. Catálogo y grados de protección

Artículo 3.1.2.1. Régimen urbanístico de los elementos catalogados

1. Los elementos incluidos en este Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos están sujetos a la clasificación, calificación y otras determinaciones, según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, con las salvedades a ellos referidas.

2. Las determinaciones del Catálogo, tanto las generales como las particulares incluidas en las Fichas individualizadas constituyen un régimen de restricciones de carácter prevalente en el caso de que se den contradicciones entre éstas y las mencionadas en el punto anterior. En el caso de Los bienes incluidos en el Conjunto Monumental, el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava), dichas determinaciones se adaptan al régimen de protección establecido en el Anexo III al Decreto 89/2014, de 3 de junio.

3. Los bienes incluidos en el ámbito del Casco Histórico quedan además protegidos, y las actuaciones sobre ellos reguladas, por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada vigente.

Artículo 3.1.2.2. Grados de protección

Se establecen cuatro grados de protección en función de las características del Bien a proteger. Son los siguientes:

1. Grado I: BIENES CULTURALES CALIFICADOS COMO MONUMENTOS O PROPUESTOS PARA SU CALIFICACIÓN.

a) Comprende:

- Los inmuebles declarados Bienes Culturales Calificados conforme a la Ley 7/1990 de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, o que cuentan con expediente incoado al respecto.

- Los elementos con consideración de Bienes de Interés Cultural en virtud del Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español y Disposición Adicional Primera de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

- Los inmuebles propuestos por el Gobierno Vasco para su calificación como Bienes Culturales, se halla incoado o no el correspondiente expediente

b) Los Bienes Culturales Calificados se regirán por el régimen de protección inherente a su propia declaración y a la legislación que le sea de aplicación.

c) El resto, por su ficha correspondiente en este Catálogo en tanto no se produzca su calificación como Bien Cultural, momento en que pasarán a la situación del párrafo anterior.

d) Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y el Decreto 89/2014, de 3 de junio por el que se califica como Bien Cultural, con la Categoría de Conjunto Monumental del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja Alavesa (Álava).

e) Los elementos protegidos por el Decreto 571/1963 no podrán cambiarse de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral de Álava.

f) A todos los elementos, urbanos o arquitectónicos, que les sea de aplicación este Grado, se les dispensa una protección integral, es decir, que habrán de conservarse en su unidad construida y en todas sus partes, permitiéndose las siguientes intervenciones”

- BIENES CALIFICADOS. Según régimen de protección aprobado:

Restauración Científica

- BIENES PROPUESTOS (elementos incoados o propuestos para declarar a la espera de la declaración como Bienes Calificados):

Restauración Científica y Restauración Conservadora según Decreto 317/20002, y cualquier otra intervención constructiva de reforma y/o modificación determinada en el Catálogo, con informe favorable y vinculante, previo a la concesión de licencia, del Servicio de Patrimonio Histórico- Arquitectónico de la DFA u Órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico

g) Complementaria y subsidiariamente se aplicará lo determinado en las Normativas propias del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y del Plan General de Ordenación Urbana.

h) Cualquier actuación deberá contar con el Informe previo y vinculante de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

2. Grado II: BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL CON CARÁCTER INTEGRAL

a) Son elementos con valores culturales, de interés notable en el ámbito comarcal y/ o municipal pero no suficiente para su consideración como Monumento.

b) Comprende elementos construidos a los que se reconoce su valor individual, histórico o arquitectónico, y que cuentan con partes que deben ser protegidas tanto en su envolvente exterior como en su interior, con la efectiva conservación y el mantenimiento de las partes del mismo que resultan protegidas, tanto exterior como interiormente, y su correcta integración en la configuración del elemento resultante de la intervención. Permite pequeñas modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres pero siempre conservando sus estructuras fundamentales, fachada, distribuciones y configuraciones espaciales.

c) Se permitirán las intervenciones que respeten volumetría, imagen exterior, distribución tipológica y estructural básica encuadrándose éstas en las categorías de “Restauración Científica”, “Restauración Conservadora”, “Conservación y Ornato”, “Consolidación” “Demolición y y reedificación de pequeños elementos” sin que afecte a las fachadas, según cada ficha específica. Los inmuebles incluidos en el ámbito del Casco Histórico quedan protegidos, y las actuaciones sobre ellos reguladas, por el Plan Específico de Rehabilitación integrada vigente.

Cualquier otra intervención constructiva de reforma y/o modificación determinada en el Catálogo, deberá contar con informe favorable y vinculante, previo a la concesión de licencia, del Servicio de Patrimonio Histórico- Arquitectónico de la DFA u Órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico.

d) Complementaria y subsidiariamente se aplicará lo determinado en las Normativas propias del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y del Plan General de Ordenación Urbana.

3. Grado III: BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL CON CARÁCTER PARCIAL

a) Son elementos con valores culturales, de interés notable o ambiental en el ámbito comarcal y/ o municipal pero no suficiente para su consideración como Monumento

b) Comprende elementos construidos a los que se reconoce su valor individual, histórico o arquitectónico, y que cuentan con partes que deben ser protegidas en su envolvente exterior. Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres pero siempre conservando su volumen, huecos y elementos de fachada y cubierta como imagen exterior, con la efectiva conservación y el mantenimiento de las partes del mismo que resultan protegidas, y con su correcta integración en la configuración del elemento resultante de la intervención.

c) Se permitirán las intervenciones de "Restauración Científica", "Restauración Conservadora", "Conservación y Ornato", "Consolidación", y con informe favorable y vinculante, previo a la concesión de licencia, del Servicio de Patrimonio Histórico- Arquitectónico de la DFA u Órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, demolición parcial, reedificación y reforma interior sin que afecte a las fachadas, ampliación y nueva planta, según cada ficha específica.

d) Complementaria y subsidiariamente se aplicará lo determinado en las Normativas propias del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y del Plan General de Ordenación Urbana.

4. Grado IV: BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL CON CARÁCTER AMBIENTAL

a) Comprende elementos construidos que no poseen grandes valores arquitectónicos ni históricos pero que en cuya imagen exterior se reconocen especiales valores protegibles en relación con su propio entorno.

b) Permite adaptaciones o modificaciones con tal que conserve elementos o partes esenciales, con la efectiva conservación y el mantenimiento de la imagen del mismo que resulta protegida, y con su correcta integración en la configuración del elemento resultante de la intervención. En estos elementos esenciales se incluyen siempre las fachadas o parte de ellas, como formas configuradoras del espacio urbano o rural. Incluye los elementos menores del patrimonio arquitectónico y edificaciones, protegidas o no, que se encuentran demolidas pero que conserven la fachada o parte de ella.

c) Se permitirán las intervenciones de "Restauración Científica", "Restauración Conservadora", "Conservación y Ornato", "Consolidación", y con informe favorable y vinculante, previo a la concesión de licencia, del Servicio de Patrimonio Histórico- Arquitectónico de la DFA u Órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico: demolición, reedificación, reforma, ampliación y nueva planta, según cada ficha específica."

d) Complementaria y subsidiariamente se aplicará lo determinado en las Normativas propias del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico y del Plan General de Ordenación Urbana.

5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA O PALEONTOLÓGICA: en ella se establece básicamente 3 grados de protección:

- Grado A: Áreas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV. No se autoriza en ellos más intervención que las estrictamente relacionadas con su estudio y conservación.

- Grado B: Áreas Arqueológicas propuestas por la CAPV para declarar como monumento/conjunto monumental. Los proyectos en estas áreas deben contar con un informe previo arqueológico, según el régimen establecido en el artículo 45.5 de la Ley 7/99.

- Grado C: Áreas de entorno arqueológico (Casco Histórico). En previsión de posibles hallazgos, las actuaciones sobre estas áreas que impliquen remociones de tierra, deben contar con la supervisión de un profesional de la arqueología previamente autorizado por la Diputación Foral de Álava.

a) En los grados A y B, será de aplicación el artículo 49 de la Ley, 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, desarrollado en el Decreto 234/1996, de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica, y que obliga a los promotores y propietarios de las obras que se pretendan realizar en las zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos, a que aporten un estudio referente a su valor arqueológico y a la incidencia que esto pueda tener en el proyecto de obras, siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral de Álava determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico.

Una vez finalizado el proceso previsto en la citada Ley, y en el supuesto de que la zona de presunción no sea declarada zona arqueológica, será de aplicación la normativa urbanística establecida en este Plan que en función de su situación corresponda, con las cautelas que haya podido imponer el órgano competente.

b) La Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, dispone de las fichas individualizadas de cada bien protegido, en la que se describe su nombre, su localización, gráfica, postal y catastral, su descripción, las fotografías de sus elementos más relevantes, las intervenciones constructivas permitidas y, en su caso, las reglas de protección específica. Por tanto, cualquier obra a desarrollar en estos bienes, contará con el Informe previo de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. El régimen de protección está recogido de modo individualizado en la ficha correspondiente del Catálogo de este PGM.

Artículo 3.1.2.3. Modificación del Catálogo y del régimen de protección

El Catálogo será modificado automáticamente, sin que tenga el carácter de modificación de este Plan general, cuando el órgano competente correspondiente califique o inventaríe algún bien arquitectónico o arqueológico o declare algún espacio de interés naturalístico. Igualmente ocurrirá cuando el órgano mencionado modifique la catalogación y el régimen aplicable en los bienes y espacios ya calificados, inventariados o declarados. El régimen de protección será el que se establezca en el acto de la declaración.

La modificación de los bienes de interés histórico y arquitectónico de interés municipal requerirá la modificación del presente instrumento. No obstante, si se formula y aprueba el plan especial indicado en el artículo 3.1.1.2 "Formulación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Catalogado", la alteración del catálogo y el régimen de protección se llevarán a cabo mediante la modificación del mismo.

Capítulo 3.1.3. Definición de conceptos y tipos e intervenciones

Artículo 3.1.3.1. Definición de conceptos y tipos e intervenciones

1. Conceptos:

Volumetría: implica que no podrá modificarse significativamente el sólido capaz básico que alberga el edificio original, los fondos edificados, las alturas de cornisa, las soluciones generales de cubierta, etc.

Imagen exterior: supone la no modificación de las soluciones constructivas y ornamentales en las fachadas anterior y posterior (incluyendo la planta baja de la 1ª), las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, los elementos interiores comunes (portal, caja de escaleras y rellanos, patios) y los elementos más significativos de los espacios privados

Distribución tipológica básica: implica que no podrá alterarse la lógica básica que define la relación entre los espacios públicos y los privados o colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.)

Distribución estructural: implica que se respetará en lo posible la estructura resistente original. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de modificación de los patios interiores, siempre que repercutan en ostensibles mejoras de iluminación y ventilación de las piezas habitables que a ellos iluminen y que no se comprometan las características tipológicas básicas o elementos decorativos significativos. Se permite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

2. Los tipos de intervención en cada caso quedan referidos a las definiciones del Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre Rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. Las modificaciones que se operen en el mencionado Anexo, se entenderán directamente aplicables a esta Normativa. Son los siguientes tipos:

Intervenciones Urbanizadoras

Obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes.

Intervenciones Constructivas de Rehabilitación

1. Intervenciones constructivas de nueva planta.

2. Intervenciones de demolición

3. Intervenciones constructivas sin ampliación:

a) Ejecución estricta de lo construido:

– Restauración Científica

– Restauración Conservadora

– Conservación y ornato

– Consolidación

b) Modificación profunda de lo construido:

– Reedificación

– Reforma

4. Intervenciones constructivas con ampliación.

5. Intervenciones Mixtas:

a) Sustitución

b) Reedificación

2. Según este mismo Decreto se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.

3. Asimismo tendrán la consideración de obras de rehabilitación, aquellas que se lleven a cabo con el objeto de suprimir las barreras arquitectónicas existentes.

4. Se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Áreas de Rehabilitación Integrada.

5. También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiéndose como tales los establecimientos de carácter recreativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

6. Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.

7. Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.

Artículo 3.1.3.2. Intervenciones Urbanizadoras

1. Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengán definidas expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación.

2. Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

a) Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.

b) La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.

c) Los elementos componentes de la jardinería de las calles, alamedas, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

3. Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública, superpuestos, o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquélla.

4. El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

Artículo 3.1.3.3. Intervenciones Constructivas de Rehabilitación

Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

- a) Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.
- b) Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.
- c) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.
- d) Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construida.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

1. Intervenciones Constructivas de Nueva Planta

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aun cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

2. Intervenciones de Demolición.

a) Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.

b) La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.

c) La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas.

d) La intervención de demolición total o parcial podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.

e) Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denomina intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

3. Intervenciones Constructivas sin ampliación.

Se distinguen dos grandes subgrupos, según que la intervención suponga una ejecución lo más estricta posible a lo construido o que se posibilite una modificación más profunda.

• Los tipos de intervenciones del primer subgrupo son los siguientes:

- a) Restauración científica.
- b) Restauración conservadora.
- c) Conservación y ornato.
- d) Consolidación.

• Los tipos de intervenciones del segundo subgrupo son los siguientes:

- e) Reedificación.
- f) Reforma.

Se definen a continuación:

a) Restauración Científica

1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras (según definiciones del Decreto 317/2002):

a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:

La restauración de las fachadas internas o externas.

La restauración de los espacios internos.

La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.

La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación¹⁵ con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

Muros portantes externos e internos.

Forjados y bóvedas.

Escaleras.

Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

b) Restauración Conservadora

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

15 En la sustitución de elementos estructurales deteriorados por otros nuevos se deberá utilizar el material original (habitualmente madera) SOLO EN CASOS EXCEPCIONALES de refuerzos puntuales en condiciones extremas y con requerimientos específicos estudiados concretamente, se permitirá cambiar a otro material distinto (hormigón o metal) debiéndose asegurar que la nueva intervención sea reversible, que se respete la estructura original y que se conserve el concepto del sistema constructivo original (sistema flexible y no rígido) y del sistema de transmisión de cargas (consolidación de la función estructural de los elementos existentes, habitualmente muros de carga- mampostería y pórticos de madera).

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación (ver nota 15), la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- a) Restauración conservadora categoría A.
- b) Restauración conservadora categoría B.
- c) Restauración conservadora categoría C.

4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:

- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

- La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

5. La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado. Podrá prever la realización de las siguientes obras:

a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:

- La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.

- La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.

b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.

c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original. Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

a) El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.

b) El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.

c) El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

c) Conservación y Ornato

1. Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del presente Decreto.

2. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.

3. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:

a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.

b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.

d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.

e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.

f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.

4. Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

d) Consolidación

1. Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

2. Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, (ver nota 15) y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.

3. Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.

4. Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

e) Reedificación

1. Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.

2. En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.

3. En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, pero si debe ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas y sus acabados, así como el volumen general, la organización y forma de su cubierta.

f) Reforma

1. Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:

a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:

- Muros internos y bóvedas.
- Pilares, forjados y bóvedas.
- Escaleras.
- Cubierta.
- Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

4. Intervenciones Constructivas con ampliación.

a) Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

b) La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

Capítulo 3.1.4. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 3.1.4.1. Deber de conservación

1. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco para los bienes protegidos con Grado I

2. La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles de interés cultural implica la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística y la de Patrimonio Cultural ordenan proteger y, en consecuencia, su inclusión en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y demás beneficios que se puedan establecer al efecto, así como su exclusión del régimen general de ruina e inclusión en el régimen sancionador correspondiente.

3. La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración competente, correspondiendo a ésta la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

4. El deber de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios catalogados se hará con total respeto a las presentes normas así como a las Leyes que con carácter subsidiario sean específicamente aplicables en materia de urbanismo, protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana.

Artículo 3.1.4.2. Declaración de ruina

1. La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles de interés cultural comporta la exclusión de los mismos del régimen general de ruina.

2. Se podrá declarar el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina física irrecuperable, con base en la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 70por ciento del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50por ciento (o el 60por ciento en su caso) del coste de las obras necesarias y el total de las mismas.

El expediente deberá contener un informe suscrito por técnico competente que incluya un inventario y medición pormenorizada del total de los elementos estructurales del inmueble, clasificados por tipos (zanjas, forjados, cerchas, tableros u otros) con expresión del porcentaje del inmueble, y una relación de los que precisan sustitución con indicación del porcentaje que representan frente al total de los de su tipo correspondiente, y por último la suma de los productos de las dos series de porcentajes aquí descritas, que deberá resultar superior al 70por ciento.

b) Coste de la reparación de los daños señalados en el punto a) superior al 70por ciento del valor actual del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50por ciento y el total del coste presupuestado.

Como causas del expediente deberá acompañar un informe técnico en el que se presupuesten las obras de reparación necesarias y su coste supere el 70por ciento del valor de reposición del inmueble, calculado con base al coste actual de construcción de otro de idéntica superficie y volumen y con una categoría y calidad constructiva similares a las que se aplicaron en su origen, pero con los medios, técnicas y materiales actuales. Debido a que el inmueble catalogado contiene otros valores como los históricos, artísticos, etc., distintos del económico, la valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por

edad, pero sí podrá ser por los coeficientes de mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada con base en la existencia de los citados valores que dieron lugar a su catalogación.

3. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al órgano tutelar competente, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante.

4. La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos y otras similares relativas a la seguridad de los moradores, viandante y bienes en general; acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente al Órgano Tutelar Competente.

5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

Artículo 3.1.4.3. Régimen de intervención específica del patrimonio catalogado

a) Intervención en los elementos catalogados

1. En los edificios, construcciones y demás elementos catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o en la orden de ejecución municipal.

2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente las actuaciones y el resultado final de las obras que hayan de realizarse.

3. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del Plan General, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

4. Para los inmuebles que presenten decoraciones pictóricas y para las sustituciones por réplicas planteadas en las fichas del Catálogo o del PERICH se deberá contar con informe previo de asesoría del Servicio de Restauración de la D. F. A.

b) Órdenes de Ejecución

1. Se podrán dictar órdenes de conservación y rehabilitación a los edificios, construcciones o elementos catalogados.

2. Estas órdenes son extensivas a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios, elementos ornamentales y secundarios. Podrán tener por objeto la restitución del aspecto originario del edificio o coadyuvar a su mejor conservación.

Artículo 3.1.4.4. Pérdida o destrucción de elementos catalogados

1. Cuando por cualquier causa resulte destruido un elemento catalogado, el terreno subyacente, en su caso, permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. La edificabilidad física o urbanística no excederá de la máxima permitida en la Ficha del Catálogo .

2. El Plan podrá disponer, en casos justificados, que este suelo quede inmediatamente calificado de zona dotacional pública.

Artículo 3.1.4.5. Espacios de protección arqueológica

Los espacios de protección arqueológica, incluidos en el Catálogo, estarán a lo dispuesto el Órgano Tutelar Competente, en cada caso. Se deberá solicitar informe preceptivo y vinculante para autorizar cualquier actividad constructiva y aquellas que, sin serlo, puedan suponer una remoción de tierras que afecte al bien a proteger. Todo ello independientemente de la clasificación de suelo que se haya otorgado en cada caso.

Artículo 3.1.4.6. Documentación específica para la concesión de licencia

Las solicitudes de licencia para cualquiera de los niveles de protección de edificios deberán incluir, además de la documentación general establecida para cada tipo de intervención, la siguiente documentación mínima:

1. Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones que, en su caso, se pretenda demoler o transformar.
2. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, de los edificios contiguos y de su entorno.
3. Memoria descriptiva del edificio, de sus elementos, materiales y técnicas constructivas.
4. Memoria descriptiva y justificativa de la oportunidad, conveniencia o necesidad de las obras, así como del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Catálogo.

LIBRO 4**ORDENANZAS MUNICIPALES COMPLEMENTARIAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA****TÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Capítulo 4.1.1. Condiciones de estética

Artículo 4.1.1.1. Definición y aplicación

1. Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

2. Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal en cualquier clasificación de suelo. La regulación de las condiciones estéticas se realiza con carácter general en el presente capítulo y con carácter particular en las normas de las AOPs, zonas o subzonas.

Artículo 4.1.1.2. Salvaguarda de la estética urbana

1. 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 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 a estas Normas Urbanísticas y, en su caso, a la interpretación generalizada que mantenga.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a su entorno así como a las edificaciones existentes de especial valor o corrección, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

3. Se cumplirán las siguientes normas generales:

a. Las tipologías de las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, así como la composición y los materiales habrán de ser congruentes con las características del entorno. Todas las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas, procurando su correcta integración en el paisaje, no permitiéndose ningún elemento

que resulte disonante con el mismo o suponga impacto paisajístico negativo. El Ayuntamiento valorará cada caso y podrá exigir, con la suficiente motivación, los cambios necesarios en el Proyecto presentado o medidas correctoras.

b. A los planes de desarrollo se les podrá exigir la demostración de que lo proyectado compone unidades coherentes en el aspecto paisajístico, mediante los correspondientes estudios 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.

c. Se prohíbe el tendido de ropa visto desde las vías públicas o el espacio público. A tal efecto, todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa, mediante medios naturales o mecánicos, sin que sea vista desde el espacio público exterior.

Artículo 4.1.1.3. Fachadas y cubiertas

1. Todo paramento que recaiga a vial o espacio libre público o que sea visible desde ellos, tendrá tratamiento de fachada semejante en calidad, textura y color al de las fachadas exteriores y cumplirá las ordenanzas estéticas generales y de la AOP, zona o subzona correspondiente. Sin ello, el edificio no podrá considerarse acabado, a efectos de su uso u ocupación. Estos paramentos podrán ser fachadas principales, laterales o posteriores, o medianiles que queden al descubierto por no estar edificado el solar colindante o porque el edificio edificado no iguale en altura o profundidad al anterior.

2. Si se prevé que el medianil se cubra en un plazo inferior a un año, porque el planeamiento urbanístico permita la edificación del solar colindante con igual o superior altura y profundidad, se podrá permitir que el acabado no sea semejante al del resto de las fachadas, aunque como mínimo quedará revocado y pintado sin admitir que queden vistos materiales base de revestimiento. El color no será más fuerte o intenso que el de las fachadas principales.

3. No se permitirán medianeras lindantes a Suelo No Urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán tratar como fachada el paramento resultante.

4. Las fachadas deberán responder a una concepción unitaria, incluyendo el tratamiento de las plantas bajas integrado en la composición general. En las obras de reforma de edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada original ni alterar dicha composición. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

5. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto unitario que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

6. En edificios en los que se hubieran realizado modificaciones, contrarias a estas Normas o que alteraran la composición, estructura o coherencia formal, y de materiales de las fachadas, el Ayuntamiento requerirá al propietario para su reparación.

7. Se prohíbe cualquier elemento o material que suponga un impacto negativo en el entorno o en los edificios. Se cuidará especialmente el aspecto cromático de fachadas, carpinterías, cerrajerías y cubiertas. En general, no se permitirán colores que, visualmente, impacten o sobresalgan sobre el entorno.

8. Se prohíbe la simulación de cualquier material con elementos meramente decorativos. Se prohíben los repintados o resaltados de juntas de fábricas de piedra o ladrillo.

9. Se prohíbe cualquier añadido o sustitución que suponga degradación de las fachadas. Se consideran como tales:

a. Cerramientos anárquicos de terrazas y balcones. Al respecto, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar el propietario o la comunidad o el propietario del edificio y ejecutarlo en su totalidad. No se admitirá la ejecución por partes del mismo. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

b. Instalación en fachadas existentes de capialzados exteriores vistos para persianas enrollables.

c. La colocación de cableados, conductos y aparatos de instalaciones, antenas, etc. que no queden simulados y/o integrados en la fachada debiendo adoptarse soluciones que permitiendo el despliegue de dichas instalaciones no degraden las fachadas ni el paisaje urbano.

d. Las bajantes de pluviales vistas en fachada serán de un material que pueda pintarse en color acorde con la fachada, o con acabado propio en el caso del cobre. Llevará una protección de hierro fundido, o tubo de acero, hasta una altura de 2 m. desde la rasante de la acera, como mínimo.

10. En actuaciones que impliquen la construcción de varias viviendas o naves, se deberán evitar las excesivas repeticiones de volúmenes y diseños que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño. Se deberán adaptar los edificios a la escala de su entorno.

11. Se cuidará especialmente el efecto cromático del material de cubierta en el entorno en cubierta inclinada.

a. Si se utilizan tejas, deberán ser de colores terrosos, sin vitrificar, similares a la teja utilizada tradicionalmente.

b. Se prohíben con carácter general en suelo urbano y urbanizable las cubiertas de plástico o chapa. Se permiten cubiertas de chapa de color similar al de la teja tradicional en construcciones agrícolas, industriales, usos deportivos, edificios singulares y tejavananas.

c. Se prohíbe para cualquier uso y clasificación de suelo, las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, la cobertura de pizarra y, en general, todas aquellas tejas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

d. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán, metálicas o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.

e. Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

12. Se permiten toldos móviles salvo que la normativa específica del AOP, zona o subzona contenga otras determinaciones al respecto. En su caso, 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. En calles sin aceras no podrán invadir la zona de posible tránsito de vehículos, es decir, una franja central de cinco (5) metros si es de una dirección y de seis (6) metros si es de doble dirección.

Artículo 4.1.1.4. Vallados

1. En suelo urbano los nuevos vallados o la remodelación o sustitución de los existentes se situarán en la alineación determinada por el PGOU.

2. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable en proceso de urbanización, podrán cerrarse con vallas o muros de hasta doscientos (200) centímetros de altura, salvo en subzonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:

a. Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros; o por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.

b. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.

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 del edificio suficientemente justificadas.

d. En el caso de que existan en el entorno tapias de piedra de mayor altura, se podrá llegar hasta esta altura con el mismo sistema constructivo.

3. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbanos o urbanizable bien en la forma señalada en el punto 1, o bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales, no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

4. Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.

5. En suelo no urbanizable, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 20 del PTS Agroforestal, prefiriendo respecto a los restantes tipos de cerramientos los setos vivos realizados con diferentes plantas arbustivas, por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre. En ningún caso se superará la altura total de 2,00 m.

Serán admisibles cerramientos de fincas con malla metálica de un (1) metro de altura máximo, en todas aquellas áreas que no tengan ningún tipo de protección por sus valores naturales o forestales. En éstas será excepcionalmente admisible con informe del Organismo Tutelar competente de los valores a proteger. No se interrumpirán los corredores ecológicos.

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 del edificio.

6. En los cerramientos de los terrenos adyacentes a las carreteras se estará a lo que señale al respecto la Norma Foral 20/90 de Carreteras de Álava y Reglamento General de Carreteras. En los cerramientos de los terrenos adyacentes a cauces se estará a lo que señale al respecto la legislación de aguas.

Artículo 4.1.1.5. 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 respecto a la alineación con las vías o espacios públicos, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas,

independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del re-tranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. 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.

5. 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 de arbolado.

Capítulo 4.1.2. Condiciones de calidad e higiene de la edificación

Artículo 4.1.2.1. Definición y aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta, reedificación y reforma en cualquier clase de suelo salvo que se disponga lo contrario en el planeamiento de desarrollo. Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función de su alcance.

Artículo 4.1.2.2. Condicionamiento general

Las presentes Ordenanzas Complementarias de la Ordenación Urbanística remiten el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuanta Legislación y Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro, evitando contradicciones o duplicidades normativas. Entre otras las siguientes o aquellas que las sustituyan o desarrollen:

* RD.314/2006. CÓDIGOTÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. Constituye el marco normativo que señala los requisitos básicos de la edificación con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente. Será de aplicación en su integridad. Se señalan por su importancia los siguientes documentos que serán sustituidos, en su caso, por sus sucesivas actualizaciones:

– DB-SE: Seguridad Estructural, Acciones en la Edificación y Cimientos

DB-SE: Seguridad estructural

DB-SE-AE: Acciones en la edificación

DB-SE-C: Seguridad estructural. Cimientos

DB-SE-A: Seguridad estructural. Estructuras de acero

DB-SE-F: Seguridad estructural. Estructuras de fábrica

DB-SE-M: Seguridad estructural. Estructuras de madera

– DB-SI: Seguridad en caso de incendio.

- DB-SU: Seguridad de utilización y accesibilidad
- DB-HS: Salubridad.
- DB-HS1: Protección frente a la humedad
- DB-HS2: Recogida y evacuación de residuos
- DB-HS3: Calidad del aire interior
- DB-HS4: Suministro de agua
- DB-HS5: Evacuación de aguas
- DB-HE: Ahorro de energía
- DB-HE1: Limitación de la demanda energética
- DB-HE2: Rendimiento de las instalaciones térmicas
- DB-HE3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación
- DB-HE4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria
- RD. 47/2007 DE CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS
- DB-HR: PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
- NCSR-02. NORMA SISMORRESISTENTE.
- EHE-08. INSTRUCCIÓN DEL HORMIGÓN ESTRUCTURAL.
- RD. 1027/2007. RITE. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS.
- REBT. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN.
- LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
- RD. 346/2011, DE 11 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES
- RD. 1627/1997 DE SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.
- REAL DECRETO 105/2008 POR EL QUE SE REGULA LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.

* Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, habitabilidad, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda.

* Reglamento de Aparatos de Elevación y su Manutención.

* Ordenanzas Municipales que sean de aplicación.

Artículo 4.1.2.3. Condiciones de accesibilidad

Se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

* CTE DB-SI, seguridad en caso de incendio.

* CTE DB-SUA, seguridad de utilización y accesibilidad.

* Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE 11/3/2010)

* Orden Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/2010).

* Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad

* Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, vigente en materia de accesibilidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 4.1.2.4. Condiciones generales de servicios e instalaciones sanitarias

1. Se cumplirá lo dispuesto en las Normas siguientes:

• CTE-HS. Salubridad , CTE-HS. Salubridad ,que regula los aspectos de

– Recogida y evacuación de residuos

– Suministro de agua

– Evacuación de aguas

• CTE-HE. Ahorro de energía, CTE-HS. Salubridad ,que regula los aspectos de

– Limitación de la demanda energética

– Rendimiento de las instalaciones térmicas

– Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

– Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

• RD. 1027/2007. RITE. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TÉRMICAS EN LOS EDIFICIOS.

• REBT. REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO DE BAJA TENSIÓN.

• LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

• RD. 346/2011, DE 11 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES

2. Todo edificio ubicado en Suelo Urbano deberá disponer en su interior de agua corriente potable, conforme a su uso y destino; de la necesaria instalación de energía eléctrica; red de evacuación de aguas residuales y pluviales conectadas a la red general de saneamiento.

3. Las aguas pluviales serán recogidas en las cubiertas por medio de canaleras, limas y bajantes que verterán al alcantarillado, quedando prohibido su vertido directo a la vía pública, salvo que así este previsto por el planeamiento correspondiente.

4. Los edificios deberán reunir, según su uso y destino, las condiciones mínimas establecidas por la legislación vigente, contando con los servicios sanitarios que se definen en las respectivas Ordenanzas según los usos.

Artículo 4.1.2.5. Escaleras y ascensores

1. Se cumplirá lo dispuesto en el CTE:

• CTE-SI. Seguridad en caso de incendio que regula las escaleras como vías de evacuación

• CTE-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad, que regula los aspectos de seguridad frente al riesgo de caídas, frente a seguridad por iluminación inadecuada y accesibilidad

2. Toda escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, bien sea cenital o a través de fachadas o patios, y artificial complementaria que cumplirá las condiciones de la CTE-SUA.

3. Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con huecos situados en el plano de cubierta que tengan una superficie acristalada que sea, como mínimo, $\frac{1}{2}$ de la superficie de la caja de escalera. En este caso, un hueco en el que sea inscribible un círculo de 1,10 metros, quedará libre en toda su altura. La altura máxima entre el suelo de la planta más baja a la que sirve y la parte superior del hueco de iluminación de la linterna, será de 16 metros. Cuando la iluminación sea cenital las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm. de altura, medida en la vertical de la arista exterior de la huella.

3. Será obligatoria la instalación de ascensor en edificios residenciales según lo dispuesto en CTE-SUA-9. Para cualquier otro uso se aplicarán los criterios de su correspondiente legislación de accesibilidad.

4. Se cumplirá lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos de Elevación y su Manutención.

5. Las escaleras individuales en el interior de las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 12 de febrero de 2009 del ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 4.1.2.6. Condiciones de iluminación y ventilación

1. Se cumplirá lo dispuesto en el CTE:

– CTE-HS. Salubridad ,que regula los aspectos de calidad del aire interior

2. Toda vivienda será exterior, entendiéndose por ello que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Tiene huecos, en al menos una estancia, a una calle o plaza en una longitud mínima de fachada igual a 4,50 m

b) Tiene huecos, en al menos una estancia a un espacio libre público en una longitud mínima de fachada igual a 4,50 m

c) Tiene huecos, en al menos una estancia, a un espacio libre privado abierto. Es decir, el espacio libre privado deberá dar frente a vial o espacio libre público en una longitud mínima igual al frente de fachada mínimo señalado para cada zona.

d) Tiene huecos, en al menos una estancia, a un patio de manzana o espacio interior a la misma en el que se pueda inscribir un círculo de 16 m de diámetro.

3. Todas las piezas habitables en viviendas tendrán luz y ventilación directa desde el exterior por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

4. La ventilación a través de solanas y terrazas entrantes desde fachada, sólo podrá ser válida si su profundidad es como máximo igual a su altura en fachada y nunca superior a 3 m.

Artículo 4.1.2.7. Condiciones de evacuación de humos y gases

1. Se cumplirá lo dispuesto en el CTE:

CTE-HS. Salubridad, que regula los aspectos de calidad del aire interior

2. Los humos y gases, producto de combustión o actividades, no podrán evacuarse al exterior directamente por las fachadas a vía pública, ni por las de patios, debiendo elevarse, mediante conductos apropiados, por encima de la cumbrera de la cubierta propia una longitud mínima de 1,00 m e igual altura por encima del dintel de pieza habitable de todo edificio actual situado en un radio inferior a 15 m. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 Kcal/h se exigirán los mismos requisitos respecto a los edificios existentes, ubicados entre los 15 y los 50 m de radio.

3. Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas que cumplan los requisitos anteriores en los siguientes casos:

- a) Garajes con superficie superior a 250 m²
- b) Hornos incineradores e industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación
- c) Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías y similares
- d) Calefacciones, limpiezas de ropa, tintorerías e instalaciones de pintura
- e) Locales en planta baja de edificios de nueva construcción; una por cada 100 m² útiles o fracción

4. No será obligatoria la instalación de chimenea para los aparatos domésticos que, por su especial tecnología y normativa que los regule, no requieran de tal instalación en las condiciones antes citadas y técnicamente quede suficientemente justificado y comprobado su correcto funcionamiento.

5. En general, se cumplirá lo dispuesto en las normas legales aplicables en cuanto a características de emisiones de humos y niveles de inmisión y emisión, así como a los reglamentos y ordenanzas industriales correspondientes en cada caso.

Artículo 4.1.2.8. Condiciones de utilización de sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente natural o forzada.
2. No se permiten viviendas independientes en sótanos ni semisótanos.
3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando estén vinculadas a la planta superior en viviendas unifamiliares y siempre que sea posible la ventilación cruzada.
4. Se permiten en edificios de varias viviendas dependencias al servicio de la comunidad, como cuartos de máquinas de ascensor, calefacción, agua caliente, electricidad, depósitos de combustible o agua, locales trasteros, garajes, etc, sin perjuicio de las características constructivas que deba reunir cada uno y trámites y autorizaciones necesarios en función de su uso específico

Artículo 4.1.2.9. Condiciones remitidas a la Orden de 12 de febrero de 2009 del Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial

Se cumplirá en edificios residenciales con carácter general, las determinaciones de la referida Orden, o Norma que la modifique o sustituya, en los siguientes aspectos:

1. Cómputo de superficies útiles. (2)
2. Condiciones exigibles al edificio (4)
3. Condiciones exigibles a las viviendas. De ellas, las de salubridad (5.2, a, b, c, d.)
4. Condiciones constructivas y de instalaciones (5.3)
5. Garajes (7)

Artículo 4.1.2.10. Patios

1. Patio de manzana.
 - a. Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.
 - b. Sus dimensiones se establecen en este Plan mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano "P6. Condiciones de la Edificación", y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

c. En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en su plano de "Condiciones de la edificación"

d. En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a 100 m² y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2. Patio interior o de luces.

a. Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos.

b. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

b.1 Sus dimensiones se ajustarán a las determinaciones siguientes. En los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por las alturas y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos. Deberán cumplir:

a. Patios a los que abran dormitorios y/o estancias:

Nº DE PLANTAS	LADO MÍNIMO (M)	SUPERFICIE MÍNIMA (M ²)
1	3,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

b. Patios a los que no den dormitorios o estancias pero sí cocinas:

Nº DE PLANTAS	LADO MÍNIMO (M)	SUPERFICIE MÍNIMA (M ²)
1	2,00	9,00
2	3,00	11,00
3	3,00	13,00

c. Patios cerrados a los que no den ni dormitorios, ni estancias, ni cocinas

Nº DE PLANTAS	LADO MÍNIMO (M)	SUPERFICIE MÍNIMA (M ²)
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00

b.2 Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.3 Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas normas urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

b.4 El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

b.5 Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 por ciento de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico. El suelo interior del patio estará dotado de sumidero.

b.6 Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 como máximo.

b.7 Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

b.8 Las particiones de los patios interiores no sobrepasarán los 2 m. de altura y garantizarán las condiciones de luces rectas exigidas en viviendas unifamiliares de una planta.

3. Patio abierto a fachada.

a. Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m.

b. Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

b.1 Patio abierto sobre la alineación viaria o el patio de manzana.

i. No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.

ii. El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.

iii. La profundidad no superará la mitad de la anchura.

iv. Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.

v. La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.

vi. Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2. Patio abierto en parcela independiente.

i. Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 m de diámetro, con alturas superiores.

ii. La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 m.

iii. La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4. Patio mancomunado.

a. Se denominará patio mancomunado al construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

b. La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

c. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.

d. Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b, de este artículo, salvo la b.7.

TÍTULO SEGUNDO. RUIDO Y VIBRACIONES

Capítulo 4.2.1. Ruido y vibraciones

Artículo 4.2.1.1. Condiciones generales

1. Con excepción de las definiciones concretas señaladas en los siguientes artículos y en la Ordenanza Municipal de Ruidos específica que se pudiera aprobar, se adoptarán las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en la Norma CTE DB-HR, de protección frente al ruido.

2. Se estará a lo dispuesto en la Ley Estatal 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. En su caso, se tendrá en cuenta el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley anteriormente citada en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, así como el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Se cumplirán los objetivos de calidad acústica establecidos para cada tipo de área acústica delimitada en este PGOU, de acuerdo con el artículo 14 del mencionado Real Decreto.

3. El Ayuntamiento de Elciego podrá aprobar una ordenanza de ruido municipal, que sustituirá al presente capítulo.

Artículo 4.2.1.2. Condiciones exigibles a la edificación

1. Los edificios deberán cumplir CTE DB-HR, de Protección frente al ruido en su ámbito de aplicación.

2. Para satisfacer los objetivos de protección frente al ruido, los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

3. El Documento Básico "DB HR Protección frente al ruido" especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.

Artículo 4.2.1.3. Zonificación acústica

1. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Las áreas acústicas son zonas del territorio que comparten idénticos objetivos de calidad acústica.

3. A efectos de lo determinado en el artículo 2 del mencionado RD en Elciego existen las siguientes áreas:

a) Área urbanizada: corresponde con el Suelo Urbano Consolidado y al no Consolidado por incremento de la edificabilidad. Al tener esta condición antes de la entrada en vigor del RD 1367/2007, se entiende que son áreas urbanizadas existentes.

b) Nuevo desarrollo urbanístico: corresponde con el Suelo Urbano no Consolidado por carecer de urbanización consolidada y al Urbanizable.

4. Las áreas acústicas se clasifican, en cumplimiento del artículo 13 del RD 1367/2007; en atención al uso predominante del suelo, según lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y en función de los usos actuales y previstos. Son las siguientes:

a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario excluyendo el predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

5. No se establecen zonas de servidumbre acústica.

Artículo 4.2.1.4. Objetivos de calidad acústica

1. Para las áreas urbanizadas existentes, el objetivo de calidad acústica es la no superación de los valores de la tabla siguiente, referenciados a una altura de 4 m:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE INMISIÓN DE RUIDO EN DB		
		L _D	L _E	L _N
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario excluyendo el predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	70	70	65

2. Para los nuevos desarrollos urbanísticos, el objetivo de calidad acústica es la no superación de los valores de la tabla siguiente, referenciados a una altura de 4 m.:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE INMISIÓN DE RUIDO EN DB		
		L _D	L _E	L _N
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario excluyendo el predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	65	65	60

3. Para el espacio interior, se establece como objetivos de calidad acústica para el ruido la no superación de los valores siguientes:

USO DEL EDIFICIO	TIPO DE RECINTO	ÍNDICES DE INMISIÓN DE RUIDO EN DB		
		L _D	L _E	L _N
RESIDENCIAL	ESTANCIAS	45	45	35
	DORMITORIOS	40	40	30
SANITARIO	ESTANCIAS	45	45	35
EDUCATIVO O CULTURAL	AULAS	40	40	40
	SALAS DE LECTURA	35	35	35

4. Para el espacio interior, se establece como objetivos de calidad acústica para las vibraciones la no superación de los valores siguientes:

USO DEL EDIFICIO	ÍNDICES DE VIBRACIÓN L _{AW}
RESIDENCIAL	75
SANITARIO	72
EDUCATIVO O CULTURAL	72

Capítulo 4.2.2. Emisores acústicos

Artículo 4.2.2.1. Valores límite de inmisión de ruido

1. La producción de ruidos en el medio ambiente exterior o de ruidos o vibraciones en el interior de las edificaciones deberá respetar las normas y usos que exige la convivencia, de manera que no causen molestias que perturben de forma inmediata y directa la tranquilidad de los vecinos, impidan el descanso o el normal desenvolvimiento de las actividades propias del local receptor.

2. Los valores límites de inmisión de los emisores acústicos serán los determinados en el anexo III del Real Decreto 1367/2007, de zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

3. Los valores límite de ruido transmitido al medio ambiente por actividades industriales, comerciales, de almacenamiento, deportivo- recreativo o de ocio no superarán los siguientes valores:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE EN DB		
		L_{KD}	L_{KE}	L_{KN}
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario excluyendo el predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	60	60	50

4. Los valores límites de ruido transmitido a locales colindantes por actividades industriales, comerciales, de almacenamiento, deportivo- recreativo o de ocio no superarán los siguientes valores:

USO DEL LOCAL COLINDANTE	TIPO DE RECINTO	ÍNDICES DE INMISIÓN DE RUIDO EN DB		
		L_{KD}	L_{KE}	L_{KN}
RESIDENCIAL	ESTANCIAS	40	40	30
	DORMITORIOS	35	35	25
ADMINISTRATIVO Y DE OFICINAS	DEPACHOS PROFESIONALES	35	35	35
	OFICINAS	40	40	40
SANITARIO	ESTANCIAS	40	40	40
EDUCATIVO O CULTURAL	AULAS	35	35	35
	SALAS DE LECTURA	30	30	30

4. En ningún caso se superarán los objetivos de calidad acústica.

5. Desde los edificios destinados a usos residenciales no se podrán transmitir al exterior niveles de ruido que provoquen el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

6. Los titulares de los generadores de ruido facilitarán a los inspectores municipales el acceso a las instalaciones o focos generadores de ruido, y dispondrán su funcionamiento según les indiquen dichos Inspectores.

Artículo 4.2.2.2. Implantación de actividades e instalaciones susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones

1. Los titulares de las actividades industriales, comerciales, de almacenamiento, deportivo- recreativo o de ocio, susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones están obligados a adoptar las medidas de insonorización de las fuentes sonoras utilizadas y el aislamiento acústico de los locales para cumplir en cada caso las prescripciones y límites sonoros establecidos.

2. En los proyectos de instalaciones de actividades afectados por el presente capítulo se acompañará un estudio justificativo, sobre las medidas correctoras previstas para que la emisión y transmisión de los ruidos y vibraciones generados cumplan la legislación vigente y las disposiciones de este PGOU.

3. Este estudio justificativo desarrollará los siguientes aspectos:

- En caso de ruido aéreo

- Identificación de las fuentes sonoras más destacables de la actividad y valoración del nivel acústico de las mismas (NEI).

- Localización y descripción de las características de la zona más probable de recepción de ruido originado en la actividad, señalando expresamente los niveles de ruido legalmente admisibles en dicha zona (NR)

- Valoración, en función de los datos anteriores, de la necesidad mínima de aislamiento acústico a ruido aéreo.

- Diseño de la instalación acústica propuesta, con descripción de los materiales utilizados y detalles constructivos de su montaje.

- Justificación analítica de la validez de la instalación propuesta.

- En caso de ruido estructural por vibraciones.

- Identificación de la maquinaria o instalación conflictiva, detallando sus características fundamentales (carga y frecuencia).

- Descripción del antivibrador seleccionado y cálculo analítico donde se aprecie el porcentaje de eliminación de vibración obtenido con su

- Detalle gráfico donde se aprecien las características de su montaje.

- En caso de ruido estructural por impactos.

- Descripción de la naturaleza y características físicas de los impactos.

- Valoración de la posible transmisión de los impactos a los recintos colindantes.

- Descripción de la solución técnica diseñada para la eliminación de la transmisión estructural de dichos impactos.

- Detalle gráfico donde se aprecien las características de la solución adoptada.

Artículo 4.2.2.3. Instalación de maquinaria

1. La maquinaria que se instale deberá estar perfectamente equilibrada, estática y dinámicamente.

2. El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudios justificativos, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravite sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas, se estudiarán sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina.

3. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o impactos, se deberán anclar en bancadas independientes y aisladas del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

4. Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de un metro de los muros medianeros.

5. Los conductos por los que discurran fluidos en forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generales por dichas máquinas y conductos.

6. En los circuitos de agua, se impedirá que se produzcan golpes de ariete, diseñando sus elementos para que el líquido circule por ellos en régimen laminar para los gastos normales.

Artículo 4.2.2.4. Establecimientos públicos

1. En los establecimientos públicos que dispongan de equipo musical de elevada potencia, independiente de otras limitaciones establecidas en otras reglamentaciones sectoriales u ordenanza de ruidos municipal, no podrán superarse niveles máximos sonoros de 80 dB(A) en ningún punto al que tengan acceso los clientes o usuarios, excepto que en el acceso al referido espacio se coloque el aviso siguiente: "los niveles sonoros del interior pueden producir lesiones permanentes en el oído". El aviso estará perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación. El acceso del público se realizará a través de un departamento estanco con absorción acústica y doble puerta.

2. El ayuntamiento podrá exigir que los niveles máximos de emisión sonora se garanticen mediante la instalación de aparatos de control permanente de los mismos, provocando la interrupción de los equipos musicales cuando se superen dichos límites.

3. Los proyectos de instalaciones de establecimientos hosteleros, bares, pubs, discotecas, salones recreativos y similares, así como otras actividades semejantes, deberán tener un aislamiento acústico suficiente. En cualquier caso, el aislamiento deberá garantizar los niveles de recepción y calidad acústica establecidos en este capítulo y en la legislación vigente.

4. Previamente a la concesión de licencia de apertura a este tipo de establecimientos, el ayuntamiento exigirá a la propiedad un certificado de las mediciones de aislamiento acústico, realizado por técnicos competentes, sin perjuicio de las comprobaciones que se lleven a cabo por la administración.

TÍTULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Capítulo 4.3.1. Condiciones generales

Artículo 4.3.1.1. Proyectos de urbanización

1. Los tipos y límites de los proyectos de urbanización se definen en el capítulo 1.4.4 ejecución de la urbanización del libro 1 de estas normas urbanísticas

2. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 69 y 70 del reglamento de planeamiento urbanístico o normativa que lo sustituya, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán los contenidos siguientes:

a. Memoria general

b. Propiedad de los terrenos afectados

c. Anejos de cálculo de instalaciones, firme obras de fábrica, estructuras, etc. que se incluyan en el proyecto.

d. Estudio geotécnico que deberá contener la posible existencia y localización de calados de antiguas bodegas en el subsuelo.

e. Plan de control de calidad

f. Plazo y plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

g. Pliegos de condiciones

h. Planos a escala mínima 1:1.000, de estado actual en los que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, el planeamiento urbanístico, 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, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada. Asimismo, servicios existentes y puntos de conexión con las redes municipales y sistemas generales, en su caso.

i. Planos de detalles de instalaciones, perfiles longitudinales y transversales, planta y sección de pavimentación (detalle del firme), plano de accesibilidad y propuesta de ordenación de tráfico y señalización.

j. Mediciones y presupuesto

k. Estudio de seguridad y salud.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

Capítulo 4.3.2. Diseño y pavimentaciones

Artículo 4.3.2.1. Diseño de la urbanización

1. Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales y adecuación al entorno de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico, tipo y frecuencia de los vehículos previstos o carácter preferentemente peatonal.

2. Se justificará la inexistencia de calados en el subsuelo de las vías o, en su caso, las medidas adoptadas para garantizar la resistencia de la base de las mismas para el uso que se propone. En su caso, deberán establecerse restricciones al tráfico de vehículos. Las canalizaciones de los servicios urbanísticos son de interés general y, caso de no existir alternativa válida técnica y económicamente, podrán discurrir por espacio de estos calados, con las procedentes compensaciones económicas a sus propietarios dentro de los procedimientos legalmente establecidos.

3. Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características y su entronque con los viales principales contemplados en este Plan General, así como con los existentes.

4. Se cumplirá lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados así como cualquier otra norma de accesibilidad de aplicación a la urbanización del espacio urbano.

Artículo 4.3.2.2. Pavimentaciones

1. Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc. se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como capa de rodadura más adecuadas en las calzadas, aunque podrán adoptar otras soluciones, como piezas de hormigón o piedra natural, debidamente justificadas.

2. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes, etc. Deberán ser antideslizantes y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas.

3. Las rejillas y registros de instalaciones situados en el viario estarán enrasados con el pavimento circundante y las separaciones entre perfiles no superará los dos cm.

4. Los alcorques, registros de instalaciones y cualquier otro accidente propio de las instalaciones o del ajardinamiento urbano, llevarán rejillas, protecciones u otros elementos drenantes, perfectamente enrasados que impidan la caída de las personas.

Capítulo 4.3.3. Abastecimiento de agua**Artículo 4.3.3.1. Captación, regulación, depuración y distribución**

1. Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Agencia Vasca del Agua y el Servicio de Aguas de la Diputación Foral de Álava dentro del ámbito de sus competencias, así como lo dispuesto en la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El ayuntamiento o la empresa concesionaria del servicio, en su caso, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, riegos e infraestructuras y servicios) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

3. Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del ayuntamiento y de los organismos competentes. Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

4. Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, y justificar la concesión de captación y las garantías de potabilidad. En caso de que sea necesario reforzar la red, las obras se realizarán con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

Para ello la dotación unitaria a considerar para el abastecimiento urbano deberá ser como máximo de 220 l/hab y día. La dotación genérica en base únicamente a la superficie industrial no deberá exceder de 4.000 m³/Ha .año. Para el uso industrial concreto, las necesidades deberán justificarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y los consumos de cada empresa o por sectores industriales similares.

5. Cualquier elemento o canalización de la red de abastecimiento de agua municipal deberá discurrir por viales o espacios libres públicos. Los existentes que atraviesen parcelas de propiedad privada deberán ser sustituidos y desviados.

6. Las aguas de uso doméstico reunirán las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios. En caso necesario deberán someterse a procesos de potabilización.

7. En las redes de riegos independientes de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En su caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.

8. Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios.

9. Se dispondrá de los hidrantes necesarios. Con carácter general deben estar situados en lugares fácilmente accesibles fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

10. Los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por el servicio de aguas encargado del suministro. Las instalaciones complementarias o de refuerzo de las redes generales, necesarias se realizarán con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

Artículo 4.3.3.2. Acometidas e instalaciones interiores

1. Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, anexos de obras de urbanización incluidos en los proyectos de edificación o, en su defecto, donde se determine por el ayuntamiento.

2. Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

3. De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

4. Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria. Toda nueva construcción de edificio de viviendas plurifamiliares o individuales, y en lo que respecta a la instalación de agua potable, ha de contar obligatoriamente con contadores individuales de agua para cada vivienda o local. En caso de instalación de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

5. Para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y ambiental para los locales e industrias.

6. Se observará en todo momento las normas básicas para las instalaciones de suministro de agua.

Artículo 4.3.3.3. Medidas de ahorro en el consumo de agua

1. En las viviendas de nueva construcción, en los puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 Kg/cm²) tengan un caudal máximo de 8 litros por minuto (8 l/min.).

- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a 6 litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

- El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de 2 kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 Kg/cm²) tenga un caudal máximo de 10 litros por minuto (10 l/min.).

• En los proyectos de construcción de viviendas plurifamiliares e individuales, obligatoriamente se incluirán los sistemas, instalaciones y equipos necesarios para poder cumplir lo señalado en estas normas urbanísticas respecto al consumo de agua y en cualquier ordenanza específica que el Ayuntamiento de Elciego pueda aprobar. Todo nuevo proyecto que no contemple estos sistemas ahorradores de agua, no dispondrá de la preceptiva licencia de obras hasta que no estén incluidos y valorados en dichos proyectos.

2. En los edificios de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, las modificaciones o reformas integrales que exijan la concesión de licencia de obra mayor, han de contemplar en el proyecto la adecuación de las instalaciones de agua potable con la inclusión de sistemas ahorradores de agua. La no incorporación de estos sistemas dará lugar a la denegación de la licencia de obras.

3. Todo lo especificado y reseñado en estas normas urbanísticas respecto al ahorro de consumo de agua será también de obligatorio cumplimiento a los edificios destinados a actividades industriales, dentro de la zona industrial o en otro cualquier punto del término municipal de Elciego.

4. El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas, ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo: programadores de riego, aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles y detectores de humedad en el suelo.

Capítulo 4.3.4. Saneamiento y alcantarillado

Artículo 4.3.4.1. Evacuación de aguas

1. Se cumplirán las determinaciones establecidas por la Agencia Vasca del Agua y el Servicio de Aguas de la Diputación Foral de Álava dentro del ámbito de sus competencias, así como lo dispuesto en la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. En las zonas definidas como suelo urbano por este plan general queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector.

2. Previa a la urbanización de los terrenos se deberá analizar la existencia de zonas de concentración de escorrentías procedentes de los predios situados aguas arriba, al objeto de que sean captadas y evacuadas sin que esta actuación suponga nuevas afecciones a terceros. Deberán ser conducidas a cauce público por canalización independiente de la red de fecales del saneamiento municipal. Podrá incluirse en la red de pluviales si estuviera totalmente implantado el sistema separativo; de lo contrario, no podrán introducirse en la red de alcantarillado, debiendo conducirse a cauce público por canalización independiente.

Artículo 4.3.4.2. Redes de saneamiento

1. Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y fecales por redes independientes, conduciendo a las primeras a cauce natural y las segundas a las instalaciones de depuración. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario. A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

2. Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales o espacios libres públicos, por debajo de las aceras siempre que sea posible, y a las distancias mínimas de otras conducciones exigidas por la normativa vigente.

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

4. 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.

5. Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales y el material de la conducción.

6. Se establecerán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m.

7. En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

8. Para nuevos vertidos deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la comisaría de aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

Artículo 4.3.4.3. Acometidas de vertido

1. Todas las parcelas en suelo urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

2. Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización, anexos de obras de urbanización incluidos en los proyectos de edificación o, en su defecto, donde determine el ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberán preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos.

b) Las secciones serán, como mínimo, de 150 mm. de diámetro interior.

c) Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.

d) Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.

e) Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.

f) En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenoso, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

g) En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.

h) En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

i) En locales destinados a usos que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado, cuya limpieza y vertido se realizará de acuerdo a la normativa que establece la Comunidad Autónoma del País Vasco. Esta arqueta ha de estar incluida en el proyecto de obras y en la solicitud de licencia de funcionamiento.

j) Todas las instalaciones de edificios de viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las normas establecidas por el Ayuntamiento de Elciego. El servicio de saneamiento tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El ayuntamiento o la empresa concesionaria del servicio, en su caso, como titular del servicio de saneamiento podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, riegos e infraestructuras y servicios) que no disminuyan la capacidad de saneamiento necesaria para la población.

Artículo 4.3.4.4. Vertidos prohibidos a la red de saneamiento

1. Está prohibido verter directamente a la red de saneamiento municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, o perjudicar el normal funcionamiento y mantenimiento de la misma o de sus instalaciones de depuración.

2. Las industrias deberán resolver la depuración de sus aguas residuales previamente al vertido de las mismas a los colectores de la red. Para la obtención de la licencia de edificación de nuevas industrias, será preceptiva la presentación del Proyecto de Depuración específico, de acuerdo con las condiciones mínimas de carácter general para los vertidos siguientes:

- Emisión de D. B. 05 inferior a 900 mg/l
- Demanda química de oxígeno D. Q. O. inferior a 900 mg/l
- Materiales en suspensión inferiores a 900 mg/l de dimensiones inferiores a 25 mm. y de peso específico inferior a 1,50.
- Emisión de sólidos disueltos (T. D. S.) inferior a 900 mg/l con un pH comprendido entre 5,50 y 9
- Emisión de aceites y grasas inferior a 500 mg/l
- Las aguas que puedan propagar enfermedades infecciosas no pueden verterse sin una desinfección o incluso esterilización. Este aspecto tiene especial importancia en el caso de mataderos y fábricas de tratamiento de pieles.

Artículo 4.3.4.5. Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno

1. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que Agencia Vasca del Agua- URA establezca para los mismos.

2. Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador.

3. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

4. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc.).

Capítulo 4.3.5. Suministro de energía eléctrica

Artículo 4.3.5.1. Red de distribución de energía eléctrica

1. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre para regular las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de alta y media tensión, ubicadas en suelo urbano y urbanizable sectorizado. El trazado coincidirá con el de los viales, existentes o previstos.

3. Las líneas de distribución urbana en baja tensión serán también subterráneas, tolerándose excepcionalmente, pero nunca en instalaciones nuevas, cables trenzados adosados a la fachada; nunca tendidos aéreos sobre palomillas. El trazado coincidirá con el de los viales, existentes o previstos.

4. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por las compañías suministradoras y los reglamentos correspondientes.

5. Las líneas estarán enterradas a profundidad suficiente y con la protección necesaria para prevenir los efectos en la salud humana de los campos electromagnéticos originados por los tendidos.

6. En cualquier clase de suelo en el que existan tendidos aéreos de alta o media tensión, no se podrán construir viviendas dentro de los pasillos de seguridad a cada lado de la línea. Estos pasillos tendrán a cada lado un mínimo de un metro por un Kv. En su caso, las líneas deberán ser trasladadas o soterradas.

7. Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

8. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la compañía suministradora. El consumo mínimo se estimará en 3 kW/vivienda y día, con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida, hasta un coeficiente mínimo de 0,7 para 10 viviendas.

9. Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público, aislados o integrados en la edificación. Su exterior deberá armonizar con el carácter y edificación de la zona. Se permitirá la ubicación en zonas públicas, donde se ubicarán preferentemente enterrados y siempre integrados armónicamente en el paisaje urbano. En ningún caso interferirán en la funcionalidad del espacio público.

10. Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc.

11. Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, ambiental o apertura.

12. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

Capítulo 4.3.6. Alumbrado público

Artículo 4.3.6.1. Alumbrado público

1. Se cumplirá lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-EA-01 a ITC-EA-07, que tiene por objeto establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de:

a) Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.

b) Limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

2. Las luminarias de las nuevas urbanizaciones en Sectores o Unidades de Ejecución estarán constituidas por lámparas de tecnología red u otros sistemas similares que supongan el mismo ahorro energético. En sustituciones de iluminaciones ya existentes se recomienda esta tecnología aunque se podrán utilizar otras justificadamente.

3. Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,6.

4. Para controlar la contaminación lumínica se evitará la emisión directa de luz hacia el cielo, por medio de luminarias orientadas en paralelo al horizonte, bombillas bien apantalladas y eficientes, de la potencia necesaria para alumbrar el suelo de acuerdo con los criterios de seguridad y cuyo flujo de hemisferio superior no sea superior al 20 por ciento del emitido. También se deberá emplear con preferencia las luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente.

5. En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

6. Los puntos de luz se instalarán en aceras y espacios libres o en las fachadas de los edificios, dependiendo de la anchura de los viales y del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

7. Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta a tierra. Estas arquetas serán registrables con tapa de hierro fundido de 40 X 40 cm.

8. El Ayuntamiento podrá establecer directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

Capítulo 4.3.7. Telecomunicaciones

Artículo 4.3.7.1. Red de telecomunicaciones

1. Los Proyectos de Urbanización y Anexos de Obras de Urbanización a los Proyectos de Edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía. Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de Telecomunicaciones

2. En Suelo Urbano toda instalación de tendido de cables para el servicio de telefonía se ejecutará preferentemente de forma subterránea, causando el mínimo impacto negativo posible en el paisaje urbano, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de Telecomunicaciones. En cumplimiento de lo establecido en el punto 5 del mencionado artículo:

2.1. Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2.2. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Las razones técnicas o económicas deberán ser suficientemente motivadas.

2.3. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

2.4. Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico, considerando como tales las incluidas en el catálogo de bienes y espacios protegidos de Elciego.

2.5. Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados que puedan afectar a la seguridad pública.

3. Los centros de conexión deberán localizarse sobre terrenos públicos o privados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 29 a 33 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Se justificará expresa y suficientemente la necesidad de la ocupación.

4. A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

5. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al ayuntamiento una vez concluidas las mismas en el marco de lo establecido en la Ley 9/2014.

Capítulo 4.3.8. Gas

Artículo 4.3.8.1. Red de distribución de gas

1. En los proyectos de instalaciones de distribución de gas, se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes.

2. En general, se estará a lo dispuesto en el reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos y normas básicas para las instalaciones de edificios habitados.

3. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura, de acuerdo con lo previsto en esta normativa.

4. Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

Capítulo 4.3.9. Tratamiento de los espacios verdes

Artículo 4.3.9.1. Tratamiento de los jardines y espacios verdes

1. Los proyectos de urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas, consignadas en presupuesto, que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de mobiliario urbano y juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje para los espacios libres de uso público.

2. En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación, así como la disponibilidad de agua y capacidad municipal de mantenimiento de las instalaciones. Se plantarán especies propias de la zona, trasplantando los árboles con porte suficiente para que sea posible su desarrollo. En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

3. Si se realizan movimientos de tierra, el resultado no tendrá pendientes que puedan producir erosión por escorrentía. Los caminos peatonales cumplirán las normas de accesibilidad salvo que por su pendiente original no sea posible.

4. El sistema de riego se proyectará con criterios de ahorro del consumo de agua, de acuerdo con las exigencias de cada planta y previendo la posibilidad de accidentes por deslizamiento

5. El proyecto deberá prever la ubicación del mobiliario urbano y su diseño, sea estandarizado o no, que deberá ser aprobado por el ayuntamiento. También deberá ser aprobada la señalización y elementos ornamentales o conmemorativos como monumentos, esculturas, fuentes, etc. Los juegos infantiles que se instalen estarán homologados según la normativa comunitaria europea.

TÍTULO CUARTO. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

Capítulo 4.4.1. Garantía y protección de la legalidad urbanística. Licencias

Artículo 4.4.1.1. Actos sujetos a licencia urbanística

Según el artículo 207 de la Ley del Suelo y Urbanismo:

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.

h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
 - ñ) La instalación de invernaderos.
 - o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
 - p) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
 - q) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
 - r) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.
 - s) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
 - t) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - u) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.
 - v) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.
- 2.- No estarán sujetas a licencia, las obras de urbanización totales o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en las letras anteriores, que se hallen incluidas en un Proyecto de Urbanización legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Urbanismo.
- 3.- Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
- 4.- Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- 5.- De acuerdo con la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el anexo de dicha ley, realizados a través de establecimientos permanentes y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados, no se exigirá la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar, o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente. Quedan al margen de esta regulación las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- Las licencias previas que, de acuerdo con el párrafo anterior, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente.

A las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público se les aplicará la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012.

Artículo 4.4.1.2. Reglas comunes a las licencias urbanísticas

1.- Según el artículo 208 de la Ley del Suelo y Urbanismo las licencias urbanísticas se otorgarán:

a) Según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la posterior presentación, en su caso, del pertinente proyecto de ejecución.

b) Con imposición de cuantas otras condiciones sean procedentes, con arreglo a la legislación y al planeamiento, aplicables, para asegurar su efectividad, bien caso a caso, bien con arreglo a un condicionado aprobado con carácter general por el Ayuntamiento.

2.- Las licencias urbanísticas serán transmisibles, entendiéndose producida la transmisión, salvo pacto en contrario, junto con la de la superficie de suelo o la construcción o edificación correspondiente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. No obstante, el transmitente y el adquirente deberán comunicar la transmisión por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivaran para el titular.

3.- Las obras autorizadas por licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, permitiéndose tan sólo variaciones de detalle que, sin contravenir ordenanzas, se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas. Todas las alteraciones que no sean sólo de detalle precisarán modificación de la licencia urbanística.

Artículo 4.4.1.3. Reglas específicas a las licencias urbanísticas de edificación

1. Las obras de edificación, a los efectos de concesión de licencia se clasifican en mayores y menores. Se consideran mayores las de nueva planta y las de reforma que tengan como objeto:

a) Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.

b) Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.

c) Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

d) Las obras de tabiquería por las que se vería sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.

e) Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o de nueva planta; o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

2. Se consideran menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

a) Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:

* Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.

* Instalación de marquesinas para comercio.

* Construcción de pozos y fosas sépticas (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).

b) Obras que requieren dirección facultativa:

* Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

* Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.

* Ejecución de catas, pozos y senderos de explotación.

* Acodalamiento de fachadas.

* Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.

* Demolición de edificios de una planta y con una altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta. En este caso será preciso aportar la correspondiente documentación fotográfica, por duplicado.

c) Obras que no requieren dirección facultativa:

* Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

* Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.

* Colocación de postes.

* Colocación de toldos.

* Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

* Ocupación provisional de la vía pública.

* Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.

* Construcción o instalación de barracones de obra.

* Reparación de cubiertas y azoteas.

* Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.

* Colocación de puertas y persianas en aberturas.

* Colocación de rejas.

* Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

* Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.

* Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

* Reparación o sustitución de solados.

* Construcción de tabiques y mostradores.

* Colocación de escayolas y chapados.

3. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia compulsada de la escritura pública o documento acreditativo de la titularidad del terreno donde se pretenda edificar. Si el solicitante no es el titular, documentación que acredite su representación.

b) Cédula urbanística, si hubiere sido solicitada. En otro caso, se acompañará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea el soporte

físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente. Dicho levantamiento deberá incluir los datos necesarios para la fijación del aprovechamiento y estará suscrito por técnico competente. Podrá exigirse con determinación de sus coordenadas U. T. M. referidas a la red básica municipal.

c) Cuando proceda, documentación que garantice la obtención por la administración de los terrenos que, de acuerdo este plan y la legislación vigente deben de pasar a titularidad pública.

d) Dos ejemplares del proyecto técnico visado, con el contenido mínimo señalado estas normas. Si se exigiese la tramitación ante otros organismos, se requerirá mayor número de ejemplares.

e) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.

f) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

g) Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de las obras sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases que se vayan ejecutando.

h) Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a las obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

i) Las solicitudes de licencias de obra menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como el presupuesto de las mismas. En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados, si así lo requiere la legislación de aplicación, por su colegio profesional respectivo, y la hoja de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales.

4. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Cumplimiento de los deberes urbanísticos de equidistribución, cesión y urbanización:

* En parcelas incluidas en unidades de ejecución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que no alcance firmeza en vía administrativa el acto de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

* No podrán obtener licencia de construcción en tanto no se haya producido el acceso por la Administración a la titularidad de los terrenos que le correspondan por cesión.

* Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones exigidas para la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a lo señalado en estas normas, según lo establecido en el artículo 1.4.5.1.

* La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera

ocupación, así como haber obtenido los enganches de las diferentes compañías suministradoras.

c) Previa obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

e) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

5. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

6. Por los servicios municipales, en presencia de la parte responsable de las obras (promotor o constructor), se procederá a inspeccionar el estado actual de los servicios públicos que afecten a la parcela. De lo observado se levantará acta que firmarán las dos partes, con objeto de exigir la reposición de los servicios si éstos fueran dañados con la ejecución de las obras.

7. Toda parcela en la que se practiquen obras que afecten a la fachada, deberá cerrarse con una barrera de tablas, chapa metálica, ladrillo o bloque, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las dimensiones y ocupación de la vía pública que el Ayuntamiento señale.

8. En caso de peligro de caída de materiales y cascotes a la vía pública, se colocarán elementos volados suficientemente resistentes

9. El contratista de las obras deberá avisar al ayuntamiento, con suficiente antelación, sobre todos los aspectos relacionados con las afecciones a los servicios urbanos, ocupación de vías, etc. para la previsión o intervención oportuna de los servicios municipales. De igual modo procederá respecto a las compañías suministradoras de otros servicios ajenos a la competencia municipal (electricidad, gas, teléfono, etc.).

10. Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

11. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible, según la naturaleza de la obra.

12. Se dispondrá la inmediata paralización de las obras en curso de ejecución cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones materiales respecto a las que se otorgó la

licencia, procediéndose respecto a la instrucción del expediente de protección de la legalidad urbanística y del expediente sancionador, en su caso, en la forma legalmente prevista.

Artículo 4.4.1.4. Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística

1.– Los Ayuntamientos controlarán, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidas a licencia urbanística.

2.– La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

5.– Las licencias municipales derivadas de las competencias urbanísticas son independientes de cualquier otro permiso o autorización que deba ser concedido por cualquier otro órgano de la administración pública con base en disposiciones legales de aplicación.

Artículo 4.4.1.5. Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística

1.– El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) El proyecto que proceda, firmado por técnico competente y visado, si así lo requiere la legislación de aplicación, por el correspondiente colegio profesional, cuya memoria deberá especificar las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda, en el caso de obras que legalmente precisen de proyecto técnico, o, en otro caso, el presupuesto orientativo de las obras a realizar. Si los colegios profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos estimaran, con ocasión de tal trámite interno, el incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán su criterio en conocimiento de la administración competente mediante denegación del visado a efectos urbanísticos.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable.

c) La concesión correspondiente cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público.

3.– En los supuestos en los que durante la instrucción del procedimiento sea preceptiva la emisión de informe de otras administraciones públicas afectadas por la licencia, el ayuntamiento les comunicará la presentación de la solicitud, para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia. Si en el plazo de un mes no se emite informe alguno, se podrá continuar con el procedimiento de concesión de la licencia municipal.

4.– Con carácter previo al otorgamiento de licencia, se emitirá por los servicios municipales informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

5.– La resolución denegatoria deberá ser motivada, con referencia explícita a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística, o de otro carácter, con las que el acto, la operación o la actividad sometida a licencia esté en contradicción.

6.– Se entenderá concedida por el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna. Del acto presunto de concesión podrá interesarse, a los exclusivos efectos probatorios, la expedición de certificación, que deberá producirse dentro de los veinte días siguientes.

7.– Con carácter subsidiario, para el supuesto de que la regulación aplicable no lo recoja expresamente, el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses, desde la presentación de la solicitud de licencia, sin notificación de requerimiento municipal de subsanación o mejora.

Artículo 4.4.1.6. Efectos del otorgamiento de la licencia urbanística

1.– La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse, ni aun por silencio administrativo positivo, facultades o derechos disconformes con la ordenación urbanística ni con la legalidad vigente.

2.– En todo caso, las licencias se concederán a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3.– Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con el planeamiento de ordenación urbanística de forma sobrevenida, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o la modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras aún no hayan concluido, el ayuntamiento declarará motivadamente la disconformidad, y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos, por plazo que no podrá ser superior a cuatro meses. Dentro del periodo de vigencia de la medida cautelar, y previa audiencia del interesado, podrá revocar la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas pueden ser terminadas o pueden continuar los usos que venían desarrollándose, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

4. La licencia urbanística obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.

c) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

d) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración y calle, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

e) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

f) Cursar a la administración municipal, con arreglo al modelo oficial, si lo hubiere, comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

g) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

h) Colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en los extremos de las mismas. Ambas placas (número de policía y calle) se acomodarán al modelo oficial.

i) Gestionar correctamente los residuos generados como consecuencia de las actividades autorizadas en ella. Los residuos generados se depositarán en el lugar indicado en la licencia, determinado por el Municipio, o se entregarán a gestor autorizado y se obtendrá la correspondiente justificación documental. En su caso, el régimen sancionador será el previsto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos. Se cumplirá el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, del Ministerio de Presidencia sobre Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (BOE de 13 de febrero de 2008).

5. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 4.4.1.7. Actos promovidos por las administraciones públicas

1.– Para el desarrollo de las actuaciones promovidas por Administraciones Públicas diferentes a la del propio municipio, que no tengan la consideración de obras de marcado carácter territorial, la Administración Pública promotora, en ejercicio de sus competencias, deberá comunicar el proyecto al correspondiente Ayuntamiento, que concederá licencia o manifestará su disconformidad de manera motivada en el plazo de tres meses.

2.– Transcurrido este plazo sin recibir comunicación alguna, la administración pública promotora, constatada la conformidad del proyecto con la legislación urbanística y la planificación territorial, previa audiencia del ayuntamiento, podrá autorizar su inmediata ejecución.

Artículo 4.4.1.8. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental

1.– La relación entre la licencia de actividades clasificadas, la licencia de apertura, la evaluación de impacto ambiental y las licencias urbanísticas previstas en esta ley se regirá por lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco modificada por las Disposiciones Finales del Decreto 211/2012, de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas. La Ley 3/1998 constituye el marco legal fundamental para el desarrollo de la política ambiental en el País Vasco. En dicha ley se definen tres categorías de actividades, clasificadas, exentas de clasificación y exentas simplificadas y se establecen los procedimientos e instrumentos que deben aplicarse para la protección de los recursos ambientales.

2.– Las actividades e instalaciones públicas o privadas contenidas en el anexo II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, denominadas genéricamente clasificadas, precisarán licencia de actividad que se atenderá en lo señalado en dicho texto legal.

Requieren licencia de actividad e instalación la realización de las mencionadas actividades bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.

3.– Las obras o actividades públicas o privadas contenidas en el anexo I. B de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, estarán sometidas a evaluación de impacto ambiental cuando igualen o superen los umbrales establecidos en el mismo.

4.– Las licencias deberán otorgarse, cuando proceda, con especificación de las siguientes medidas:

a) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas correctoras y los procedimientos de verificación de su adopción, realización y funcionamiento efectivo que sean procedentes conforme a la normativa reguladora de dichas actividades.

b) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas a la evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración, corrección y seguimiento del impacto ambiental que se prevean en la declaración correspondiente.

5.– El otorgamiento de las licencias de actividades e instalaciones reguladas en el anexo II de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, se regirá por el procedimiento establecido en los artículos 56 a 66 de dicho texto legal y lo determinado en estas normas.

6.– 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.

Artículo 4.4.1.9. Prestación de servicios por compañías suministradoras

1.– Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia urbanística, y fijarán como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2.– Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos, la siguiente documentación:

- a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.
- b) Licencia municipal de primera utilización en todo caso y además el acto por el que se otorga calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial.

Artículo 4.4.1.10. Contenido de las licencias

1. Las licencias urbanísticas incluirán como mínimo entre sus determinaciones:

- a) El plazo de iniciación.
- b) El plazo máximo de ejecución.
- c) El periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable a su promotor.

2. Estos plazos deberán respetarse en la ejecución de las mismas so pena de caducidad de la licencia no ejecutada, que se declarará en procedimiento tramitado al efecto en el que se oirá al interesado.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 4.4.1.11. Caducidad

1.– En los supuestos de que las obras no se hubiesen iniciado o no hubiesen finalizado, o estuviesen interrumpidas por causa imputable al promotor, contraviniendo los plazos establecidos al efecto en la licencia, el ayuntamiento declarará, previo procedimiento administrativo con audiencia al interesado, la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización alguna.

2.– Las licencias de declararán caducadas a todos los efectos mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en el que se dará audiencia al titular de la licencia cuya caducidad se debate, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

a) Si no comenzaren las obras autorizadas en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedasen interrumpidas durante el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, durante un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si no se terminaren en el plazo establecido en el acto de concesión de la licencia y, en su defecto, en el de veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. De no contar con prórroga anterior podrá solicitarse una definitiva en plazo no superior a seis (6) meses.

3.- Podrá solicitarse motivadamente la ampliación de los plazos previstos en la licencia, y el ayuntamiento la acordará cuando proceda. Deberá solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos, y en ningún caso podrán suponer un aumento del plazo de edificación respecto a los plazos establecidos por el planeamiento o, en su defecto, por la legislación vigente.

4.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5.- Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado podrá solicitarla nuevamente en cualquier momento.

6.- Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en la legislación aplicable.

Artículo 4.4.1.12. Terminación de las obras

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del ayuntamiento mediante el oportuno escrito, al que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado conforme al proyecto o a sus modificaciones aprobadas, y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas, con una memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas. Ello, sin perjuicio de la comprobación municipal, en su caso, a los efectos previstos en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

c) Documentación redactada por la dirección facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Si se trata de obras menores, finalizadas las mismas bastará que el propietario lo ponga en conocimiento del Ayuntamiento, quien podrá disponer la comprobación de las obras según la licencia otorgada y, en su caso, requerir al propietario su adecuación a la misma, sin perjuicio de actualizar su presupuesto, a los efectos previstos en el impuesto de construcción y siempre que dichas obras no constituyeran infracción urbanística, en cuyo caso se estaría lo dispuesto en la Ley 2/2006, tanto respecto al régimen de protección de la legalidad urbanística como respecto al régimen sancionador.

3. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

4. Para ello, el promotor facilitará a los servicios municipales la inspección de la obra exterior e interior y vacía.

5. Si, por el contrario, las obras ejecutadas no fueran ajustadas al proyecto técnico aprobado o sus modificaciones, se procederá a la tramitación del oportuno expediente conforme señala la Ley 2/2006, según si fueran o no legalizables.

4. Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido en su caso, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago, y hubiesen sido recibidas por el ayuntamiento. En otro caso, la devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido entregadas y satisfechas.

Artículo 4.4.1.13. Licencias de parcelación

1. La licencia de parcelación se concederá cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. y demás requisitos que establezca el presente PGOU y/o demás legislación general o sectorial que sea de aplicación.

2. Con la solicitud de la licencia de parcelación se acompañará un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las normas sobre la que se fundamente. En ella, se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

A esta Memoria se acompañarán como Anexo las certificaciones o notas simples informativas de las fincas originarias que van a ser objeto de parcelación, emitidas por el Registro de la Propiedad, o las negativas, en su caso, que acrediten la circunstancia de que no han accedido al mencionado registro público.

b) Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La parcelación no podrá suponer en ningún caso y bajo ningún concepto aumento de aprovechamiento respecto al señalado para las fincas iniciales.

4. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, etc., excepto que la misma forme parte de un proyecto de equidistribución de cargas y beneficios, en cuyo caso regirán las reglas específicas que la legislación urbanística establece para su redacción.

5. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, normalización de fincas o parcelación.

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

7. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 4.4.1.14. Licencias de movimiento de tierras

1. Con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.

b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500 indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan verse afectadas por el desmonte o terraplén.

c) Planos de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras, así como los de detalle que indiquen las precauciones a adoptar con relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.

d) Memoria técnica complementaria.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

3. En función del volumen de terreno afectado, el ayuntamiento exigirá la asistencia de dirección facultativa.

Artículo 4.4.1.15. Licencias de demoliciones

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigir las.

2. Con la solicitud se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.

b) Documentación gráfica y escrita adecuada sobre el edificio o parte del mismo a demoler y, en todo caso, testimonio fotográfico del mismo.

c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y fincas vecinas.

d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

e) Aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visadas por los colegios profesionales correspondientes.

3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y dos juegos de fotografías de la edificación antes de su demolición.

4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes, se procederá como en un derribo normal, con presentación del proyecto de derribo. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara, a efectos de presentación de documentos.

5. Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apejar las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar.

6. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

7. Cuando para la realización de un derribo el director técnico de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

Artículo 4.4.1.16. Licencias de instalación de grúas torre

1. Para la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación.

b) Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso, tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc. de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de esas grúas con la que se pretende instalar.

c) Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes.

d) En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en cuanto al área de barrido, altura de la pluma, etc.

e) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

f) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente un documento, visado por el colegio oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

Artículo 4.4.1.17. Licencias de ocupación o funcionamiento

1- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

5. Queda prohibida al promotor la entrega de viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

Capítulo 4.4.2. Proyectos de actuaciones urbanísticas**Artículo 4.4.2.1. Proyectos de edificación. Clases**

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

a) Intervenciones constructivas de nueva planta:

Se consideran así las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aun cuando la nueva edificación

surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido. Pueden ser de dos tipos:

- Sobre solares vacantes

- Sustitución cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará "intervención de sustitución"

b) Intervenciones de demolición

Son aquellas dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente. Podrá ir vinculada a una intervención de nueva planta si es demolición total. También podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios. Si se trata de demolición parcial, podrá ir vinculada a una intervención de las previstas en los apartados siguientes.

c) Intervenciones constructivas sin ampliación

1. Ejecución estricta de lo construido

- Restauración científica
- Restauración conservadora
- Conservación y ornato
- Consolidación

2. Modificación profunda de lo construido

- Reedificación
- Reforma

d) Intervenciones constructivas con ampliación

1. Intervenciones mixtas

- Sustitución
- Reedificación

2. La definición y alcance de estas intervenciones constructivas son los contenidos en el anexo I al Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Artículo 4.4.2.2. Proyectos de edificación. Condiciones comunes

Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas y de las condiciones urbanísticas la obra con referencia expresa a estas normas urbanísticas y a la normativa de desarrollo si fuera precisa.

2. Anexos a la Memoria:

a) Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación

b) Cumplimiento de la CTE DB-SE, Seguridad Estructural, Acciones en la Edificación y Cimientos.

c) Cumplimiento de la CTE DB-HE, ahorro de energía.

d) Cumplimiento de la CTE DB-SI, seguridad en caso de incendio.

e) Cumplimiento de la CTE DB-SU, seguridad de utilización.

f) Cumplimiento de la CTE DB-HR, de protección frente al ruido.

g) Copia del estudio geotécnico del terreno.

h) Cumplimiento de Reglamentos de infraestructura de telecomunicaciones en los edificios, en especial RD 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

i) Documentación técnica de telefonía, fontanería y electricidad, calefacción y climatización.

j) Anexo de cumplimiento de supresión de barreras arquitectónicas.

k) Anexo resumen del presupuesto de ejecución material

3. Planos:

- Plano de situación de la parcela grafiado sobre la cartografía oficial, a escala mínima 1/5.000

- Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curvas de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, electricidad, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurren en el mismo a escala mínima 1/500.

- Planos acotados a escala 1/50 o 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

- Planos de plantas, alzados, secciones, estructura, instalaciones, detalles constructivos, etc. con la precisión y escala adecuadas para definir totalmente el edificio a construir.

4. Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.

5. Pliego de condiciones.

6. Estudio básico de seguridad y salud o plan de seguridad.

7. Control de calidad

8. Gestión de residuos

Artículo 4.4.2.3. Proyectos de edificación. Complementos documentales específicos

a) Intervenciones de restauración:

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible de detalles equivalentes del proyecto original.

f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.

- g) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.
- b) Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma:
- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- c) Intervenciones de ampliación.
- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Documentación fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 4.4.2.4. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases

A los efectos de este PGOU, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos hasta ahora contemplados. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- a) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
- b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo a título enunciativo, los conceptos siguientes:
- La tala de árboles y plantación de masas arbóreas
 - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc. sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso requieran.

- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, etc.

c) Actuaciones temporales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.

- Sondeos de terrenos.

- Apertura de zanjas y catas.

- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 4.4.2.5. Proyectos de otras actividades urbanísticas. Determinaciones

1. Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a los requisitos de las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en esta normativa. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes que definan gráficamente la totalidad de la actuación si esta fuera constructiva y presupuesto.

2. Las licencias para la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, en los supuestos en que esté autorizado el uso, exigirá el pertinente informe favorable, en su caso, del organismo competente en materia de medio ambiente, sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan al organismo de cuenca.

3. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

Capítulo 4.4.3. Fomento de la edificación

Artículo 4.4.3.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

El propietario del suelo urbano y urbanizable deberá cumplir los deberes urbanísticos para ejercer las diferentes facultades de ese carácter en los siguientes plazos:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de los sectores del suelo urbanizable, que a la entrada en vigor del presente PGOU cuenten con plan parcial aprobado, será el señalado en éste.

- En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial cuando se redacte, sin que pueda ser superior a ocho años contados desde la vigencia de este PGOU, y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) Suelo Urbano:

- Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será:

- Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.

- Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de este PGOU.

- Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de seis años a partir de la vigencia de este PGOU.

c) Para la solicitud de licencia de edificación: 44

- En los solares de un plan parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de este PGOU.

- En aquellos terrenos que a la entrada en vigor de este PGOU merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

- En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de este PGOU.

d) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

TÍTULO QUINTO. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 4.5.1. Publicidad del planeamiento

Artículo 4.4.1.1. Tipos

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 9 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consultas previas.

c) Informes urbanísticos.

Artículo 4.4.1.2. Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación íntegra y debidamente diligenciada del Plan General de Ordenación Urbana y de los instrumentos de desarrollo del mismo, incluidos los convenios Urbanísticos previstos en la disposición adicional séptima de la Ley, desde que hayan alcanzado en su tramitación el periodo de información pública previsto en el mismo texto legal.

2. La exhibición se realizará en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio, fijados al efecto.

3. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés.

4. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente así como certificaciones o copias certificadas de la ordenación urbanística aplicable a unos inmuebles concretos, con el coste que se establezca al efecto.

Artículo 4.4.1.3. Consultas previas

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

2. La consulta se efectuará por escrito y será respondida igualmente por escrito.

3. La consulta regulada en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente ordenanza fiscal apruebe el Ayuntamiento de Elciego.

Artículo 4.4.1.4. Informes urbanísticos

1. Cualquier persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una parcela, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

3. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca a escala mínima 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en Suelo Urbano, o bien la denominación oficial precisa de la finca, Unidad o Sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

4. El Informe Urbanístico regulado en este artículo devengará las tasas que en la correspondiente ordenanza fiscal apruebe el Ayuntamiento de Elciego.

Artículo 4.4.1.5. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

1. Cuando los Informes entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal competente para la aprobación (definitiva, o provisional, en su caso) del proyecto de planeamiento, de desarrollo o gestión de que se trate o la concesión de la licencia, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado.

2. Dichas resoluciones se incorporarán como anexo al plan general o instrumento afectado, con carácter normativo. Cuando sea de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá tramitarse una modificación del plan general.

Artículo 4.4.1.6. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la administración

La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de consultas, informes o cédulas se regulará por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, y por el RD 429/1993, de 26 de marzo, que aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE ELCIEGO

<http://www.araba.eus/web/PGOUElciego>