

**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 247/2018, de 27 de agosto de 2018, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 291/2017, de 20 de octubre, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan Especial "Al Sitio de Tuba" para la parcela 1263 del polígono 2 de la localidad de Llanteno, en Suelo No Urbanizable del término municipal de Ayala

I. ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 291/2017, de 20 de octubre, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan Especial "Al Sitio de Tuba" para la parcela 1263 del polígono 2 de la localidad de Llanteno, en Suelo No Urbanizable del término municipal de Ayala.

Segundo. La citada Orden Foral 291/2017, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales, estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 25 de mayo de 2018, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

En relación al mismo, se dictó la Orden Foral 220/2018, de 18 de julio, no dando por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 291/2017, dado que algunos aspectos no habían sido correctamente subsanados.

Cuarto. Con fecha 27 de julio de 2018, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación un segundo texto refundido del expediente.

II. FUNDAMENTOS

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

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

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 291/2017, de 20 de octubre, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan Especial "Al Sitio de Tuba" para la parcela 1263 del polígono 2 de la localidad de Llanteno, en Suelo No Urbanizable del término municipal de Ayala.

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

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

Vitoria-Gasteiz, a 27 de agosto de 2018

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

PLAN ESPECIAL "AL SITIO DE TUBA" LLANTENO. MUNICIPIO DE AYALA

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan Especial será de aplicación, desde su entrada en vigor, en el ámbito del Alojamiento Turístico al sitio de Tuba, en Llanteno. La delimitación del ámbito se ajusta a la siguiente parcela:

Finca registral de Ayala nº 19393: conformada por la parcela catastral nº 1263 del polígono 2 de Ayala, y localizada en Llanteno término de Aiara/Ayala.

Límites:

Norte: Finca nº 255, María Mercedes Gorbea - Parcela catastral nº 1262;

Sur: Finca nº 257, Concepción Berta Salgado Álava, Ignacio Salgado Álava, Arkaitz Salgado Casero, Unai Ibabe Salgado e Irati Ibabe Salgado, herederos de M^a Blanca Álava Lavia y M^a Rosario Álava Lavia - Parcela catastral nº 1264;

Este: Camino de Menagaray, camino rural, con número de registro: 010-179-35

Oeste: Camino la Peña, camino rural, con número de registro: 010-179-33

Superficie:

La parcela tiene una extensión según levantamiento topográfico actualizado de 5.028,00m², y así, también consta en la escritura de segregación y agrupación, número mil ochenta y uno, de fecha uno de octubre del dos mil quince, formalizada ante Doña María Gomeza Villa, Notario del Ilustre Colegio del País Vasco. Esta tiene forma rectangular, su orografía presenta tramos de pendientes diferentes a lo largo del eje Este-Oeste, así por el lindero Este, dentro de los primeros diez metros, está comprendido entre el 20 por ciento y el 25 por ciento, la siguiente franja de 20m presenta una pendiente aproximada de entre el 9 por ciento y el 12 por ciento, pasando a otro tramo de 20m entre el 5 por ciento y 9 por ciento, y en el tramo restante disminuyendo la pendiente a medida que nos acercamos al límite Oeste de la parcela con pendientes aproximadas al 4 por ciento.

Por el Este, presenta un frente de parcela al camino de Menagaray, número de registro: 010-179-35, de longitud aproximada 40m, y por el Oeste, presenta un frente de parcela a camino la Peña, número de registro: 010-179-33, de longitud aproximadamente 37m.

Las condiciones expuestas en las presentes Ordenanzas desarrollan las establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aiara/Ayala, referente a las Zonas de Alto Valor Estratégico.

El promotor de la actividad es y necesariamente ha de ser el titular o cotitular de la explotación agraria que constituye la actividad principal.

Artículo 2. ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

El Plan Especial entrara en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legales establecidos.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan Especial no afectara a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte aplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. REVISIÓN O MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Se procederá a la Revisión del Plan Especial o, en su caso, a la modificación de alguno de sus documentos, si fuera necesario para superar las disfunciones o contradicciones existentes entre el Plan Especial y el desarrollo de los objetivos del mismo, en los siguientes casos:

Que no se haya realizado la ejecución de al menos el 80 por ciento de las actuaciones previstas en el plazo propuesto para el Programa de Actuación.

Que se produzca la Revisión del Planeamiento de rango superior, siempre que se modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias afectando al Plan Especial en alguna de sus determinaciones o directrices fundamentales.

Artículo 4. OBJETO

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular el contenido, la gestión y la ejecución del Plan Especial al sitio de Tuba, en Llanteno, término municipal de Aiara/Ayala.

Artículo 5. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

Sobre el contenido del Plan Especial, estas Ordenanzas reglamentarán el uso del área, según el fin al que se adscriben, la distribución de la edificabilidad asignada y el uso de las edificaciones.

Artículo 6. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE NORMATIVO DEL LOS MISMOS

1) El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO I. MEMORIA

DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO III. PROGRAMA DE ACTUACION

DOCUMENTO IV. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

DOCUMENTO V. DOCUMENTACION GRAFICA

2) Los documentos; II. ORDENANZAS, V. PLANOS y III. PROGRAMA DE ACTUACION, son los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto esta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El documento I. MEMORIA posee un carácter informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

3) En aquellos casos de orden general no contemplados en estas ordenanzas, regirán los correspondientes a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Aiara-Ayala.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**Artículo 7. ESTUDIO DE DETALLE**

Se podrán formular Estudios de Detalle con el fin de reajustar las alineaciones, entiéndase estas las áreas de movimiento de las edificaciones, y los volúmenes asignados a cada una de las zonas de desarrollo.

En ningún caso podrán modificarse las condiciones de edificación y aprovechamiento total.

Artículo 8. PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Se requerirá de Proyectos de Edificación para la ejecución de las nuevas construcciones. Estos proyectos llevarán incorporado la urbanización complementaria del entorno de actuación, que fundamentalmente abarcara los recorridos peatonales, las plantaciones, las zonas ajardinadas, al objeto de resolver una implantación armónica de la edificación con su entorno.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS

1. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO Y USOS.

Artículo 9. CLASIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO

En el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Aiara/Ayala, la parcela vinculada al Alojamiento Turístico al sitio de Tuba, en Llanteno, tiene la clasificación de Suelo No Urbanizable, en la categoría de Espacios naturales y/o agrarios de protección y dentro de la zona de Alto Valor Estratégico.

Artículo 10. DESTINO DEL ÁMBITO

Conforme a las Normas Subsidiarias de Aiara-Ayala, se encuentra dentro del uso terciario, hospedaje de carácter privado, más concretamente se vincula con el uso de Alojamiento turístico - agrícola, y de acuerdo al Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, la modalidad sería la de Apartamento Turístico.

Artículo 11. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

De acuerdo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aiara/Ayala, se califica el suelo como equipamiento privado,

En el Plan Especial ordenará el área mediante volumetría específica en configuración flexible (art. 95 NNSS de Aiara/Ayala), de modo que se confía al proyecto de edificación el desarrollo de los parámetros urbanísticos acorde a las necesidades que el sector de servicios demande o bien sea capaz de impulsar e innovar en este enclave natural. Es decir la ordenación se caracteriza porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

Por tanto el ámbito quedara definido por las siguientes áreas y zonas:

- Zona "A": destinada a uso de alojamiento, mediante la implantación de modelos de edificios aislados, tipo bungalow, permitiendo un máximo de cinco unidades, separadas entre sí la distancia de 10 metros. La superficie de esta área es de 1318m².

- Zona "B" destinada principalmente a usos terciarios de hostelería, comercio y administrativo, configurada como espacio de actividades de recepción, comedor o txoko y otros servicios comunitarios, en esta zona se localizara el aparcamiento de acogida. La superficie de esta área es de 477,72 m².

- Zona "C" destinada a espacio libre, arbolado y acceso, libre de edificación.

La superficie de las distintas zonas es la siguiente:

Zona "A"	1.318,00 m ²
Zona "B"	477,71 m ²
Zona "C"	3.232,29 m ²

Cada una de estas zonas se representa en el Plano de Ordenación estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas particulares de cada zona.

Según las necesidades del desarrollo de la actividad, se realiza la siguiente distribución de la ocupación por zonas:

Zona A:	372.80 m ²
Zona B:	130 m ²

Los desarrollos edificatorios con destino a hospedaje se configuraran con predominio de soluciones de volumetría reducida, envueltos por vegetación, que permita tener zonas sombreadas sin perder las vistas hacia el paisaje, entrelazados entre sí por recorridos peatonales para constituir un entorno armónico que permita disfrutar del contacto con la naturaleza.

Dentro de la ordenación se plantea que las zonas ajardinadas junto con los recorridos peatonales mantengan el carácter conjunto unitario. Por tanto toda unidad constructiva llevará consigo una actuación en su entorno, configurando espacios ajardinados articulados por los recorridos peatonales. Todo ello queda confiado al proyecto de ejecución de la edificación.

Se establece una nueva masa de vegetación, cuya finalidad es la reforestación con especies autóctonas de la zona como el Fresno (*Fraxinus excelsior*), Arce (*Arcer campestre*) y Quejino (*Quercus faginea*), empleando un marco de plantación denso. El emplazamiento para esta masa de vegetación se distribuye por todo el ámbito de la parcela, estableciendo la mayor parte en la zona más próxima al río Herrería, al objeto de reforzar el corredor ecológico ribereño. En cualquier caso, será preceptivo lo que establezca el Proyecto de Restauración Ambiental e Integración Paisajística que se tramite previamente a la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial.

Artículo 12. EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO

Se establece como superficie del ámbito la extensión de 5.028,00m².

Conforme al Artículo 145.1.e de las NN. SS, referente a los parámetros urbanísticos asignados a los usos y/o actividades constructivas en edificaciones de utilidad pública e interés social que se emplazan en el medio rural, referida al resto de edificaciones (entre otros, usos terciarios de hostelería, Alojamientos turísticos), tenemos:

$$\text{Edificabilidad} = 5.028,00 \text{ m}^2 \times 0.10 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 502,80 \text{ m}^2\text{c}$$

Por lo que, para el desarrollo de la actividad se dispone de una edificabilidad de 502,80m²c.

Artículo 13. EDIFICABILIDAD DISPONIBLE

La edificabilidad o aprovechamiento urbanístico disponible para la construcción de las nuevas edificaciones es de 502,80 m²c.

El modelo de ordenación se basa en las posibilidades que permite el criterio de volumetría de configuración flexible, de este modo se establecen áreas de movimiento para el desarrollo de las futuras construcciones aisladas o bungalós.

Se estima según las necesidades del desarrollo de la actividad la siguiente distribución de la edificabilidad por zonas:

Zona A:	372.80 m ² c
Zona B:	130 m ² c

Artículo 14. OCUPACIÓN MÁXIMA

Se establece como superficie del ámbito el área resultante del levantamiento topográfico actualizado, cuya extensión es 5.028,00 m².

Conforme al Artículo 145.1.e de las NN. SS, referente a los parámetros urbanísticos asignados a los usos y/o actividades constructivas en edificaciones de utilidad pública e interés social que se emplazan en el medio rural, referida al resto de edificaciones (entre otros, usos terciarios de hostelería, Alojamientos turísticos), tenemos:

Ocupación (10 por ciento parcela) = 5.028,00 m² X 10 por ciento= 502,80 m²

Según las necesidades del desarrollo de la actividad, se realiza la siguiente distribución de la ocupación por zonas:

Zona A:	372.80 m ²
Zona B:	130 m ²

2. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICABILIDAD Y A LOS USOS.

Artículo 15. CONDICIONES GENERALES

Las ordenanzas de edificación se regirán por las de carácter general, establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Aiara/Ayala, La Modificación Puntual de la Ordenanza de Condiciones Estéticas en las Edificaciones, aprobada definitivamente y publicada en el BOTHA n° 10, de 23 de enero de 2009, en cumplimiento de lo acordado en la Sesión Ordinaria celebrada el 20 de noviembre de 2008, y la 4ª Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aiara-Ayala (Álava)_Texto Refundido, referente a la redacción de varios artículos, Aprobada mediante Orden Foral 282/2015, de 25 de junio, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 47/2015, de 20 de febrero, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo; en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes ordenanzas.

Tienen por objeto señalar las normas específicas que han de cumplirse en los proyectos de los edificios a construir en el ámbito.

Artículo 16. NORMATIVA EDIFICATORIA GENERAL

Las nuevas edificaciones estarán sujetas a la siguiente normativa:

- Las nuevas edificaciones se vincularán a la Finca Registral n° 19393 de Ayala, correspondiente con la parcela catastral n° 1263 del polígono 2 de Ayala y la actividad del conjunto será gestionada por una única empresa. No se admite ningún tipo de división horizontal.

- La parcela vinculada al conjunto de las edificaciones será indivisible (Artículo 40.4, de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco). No se podrá llevar a cabo parcelación urbanística alguna o cualquier otro acto que pudiera implicar la incorporación del suelo al proceso de transformación urbanística, conforme a lo indicado en el artículo 28.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- Todas las construcciones deberán ir precedidas de las correspondientes licencias municipales.

- Tipología de la edificación:

- Para las dos zonas, las nuevas edificaciones se conciben en tipología aislada.

- Para la preservación y mantenimiento del terreno y su entorno, será necesario utilizar técnicas constructivas reversibles en la medida de la posible, procurando una tipología que se adecúe a la arquitectura rural tradicional de la zona, al menos en lo relativo a materiales, composición de fachada y volumetría de las edificaciones.

- Se cumplirán las siguientes condiciones de aprovechamiento:
 - Coeficiente de aprovechamiento: 0,10 m²/m² sobre la superficie aportada.
 - Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única
 - Ocupación máxima: 10 por ciento sobre parcela receptora
 - Número máximo de plantas: PB
 - Altura máxima a cornisa y aleros: 3,5 m
 - Separación entre edificios: 10 m
 - Separación mínima a linderos: 10 m
 - Retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público: 30 m

Artículo 17. PLANTA SÓTANO

No se admiten plantas de sótano bajo las edificaciones.

Artículo 18. ORDENANZAS RELATIVAS A LA ZONA A

De acuerdo al Artículo 82. "Definiciones y clases" y el Artículo 145 "Parámetros Urbanísticos asignados a los usos y/o actividades constructivas" de las Normas Subsidiarias, dentro del ámbito se establece para las edificaciones los siguientes usos:

- **USO PRINCIPAL:**

- **TERCIARIO:** Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

Clases del segundo nivel de clasificación de usos:

5.3. Hospedaje: Actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

- **USOS SERVIDORES:**

Los siguientes usos permitidos serán complementarios y vinculados al principal de hospedaje.

- **COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:** Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permiten el estacionamiento de estos.

Clases del segundo nivel de clasificación de usos:

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos. No es un uso constructivo.

- Además, también son autorizados los siguientes usos para la zona:

- a) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones, sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora, dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Áreas recreativas.

La ocupación asignada a esta Zona es la siguiente:

- Zona A: 372.80 m²

Artículo 19. ORDENANZAS RELATIVAS A LA ZONA B

De acuerdo al Artículo 82. "Definiciones y clases" y el Artículo 145 "Parámetros Urbanísticos asignados a los usos y/o actividades constructivas" de las Normas Subsidiarias, dentro del ámbito se establece para las edificaciones los siguientes usos:

- USO PRINCIPAL:

- Terciario

Clases del segundo nivel de clasificación de usos:

5.1. Oficinas: Que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.

5.2. Comercio: Actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distingue las siguientes clases del tercer nivel de clasificación:

5.2.1. Comercio no alimentario, de productos vinculados al entorno (artesanía, guías turísticas, revistas, libros, actividades de servicios vinculadas con el espacio natural, etc.), al uso de hospedaje y hostelería.

5.2.2. Comercio alimentario.

5.2.3 Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).

- USOS SERVIDORES:

Los siguientes usos permitidos serán complementarios y vinculados al principal de hospedaje.

- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES: Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permiten el estacionamiento de estos.

Clases del segundo nivel de clasificación de usos:

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos. No es un uso constructivo.

- Además, también son autorizados los siguientes usos para la zona:

b) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones, sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora, dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Áreas recreativas.

La ocupación asignada a esta zona es la siguiente:

- Zona B: 130 m²

Artículo 20. ORDENANZAS RELATIVAS A LA ZONA C

De acuerdo al Artículo 76. "Agrupamiento de usos", los usos pueden ser agrupados en conjunto complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, en concreto en esta Zona C se agrupan por la no necesidad de que se precisen construcciones o instalaciones para su desarrollo.

- USO PRINCIPAL:

- ÁREAS LIBRES

Clases del segundo nivel de clasificación de usos:

7.3. Jardín: Que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

- USOS SERVIDORES:

Los siguientes usos permitidos serán complementarios y vinculados al principal de hospedaje.

- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES: Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permiten el estacionamiento de estos.

Clases del segundo nivel de clasificación de usos:

- b) 8.1.6. Caminos de servicio y privados.

- c) 8.1.8. Estacionamiento de vehículos.

- Además, también son autorizados los siguientes usos para la zona:

- c) Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones, sobre el suelo o el subsuelo, las masas arbóreas, y la fauna y la flora, dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.

- Las actividades de investigación, de divulgación científica, y de educación ambiental.

- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Áreas recreativas.

Se prevé para esta Zona C una superficie de nueva plantación de 1.250m², con especies autóctonas de la zona como el Fresno (*Fraxinus excelsior*), Arce (*Acer campestre*) y Quejigo (*Quercus faginea*), a modo de reforestación, empleando un marco de plantación denso y se plantará en una sola fase. La superficie de plantación será discontinua, distribuyéndose por todo el ámbito de la parcela, situando la mayor parte de las plantaciones en la zona más próxima al río Herrería, al objeto de reforzar el corredor ecológico ribereño.

Artículo 21. CONSTRUCCIONES EFÍMERAS

Podrán levantarse edificaciones efímeras, tipo “carpas” o similar, con una implantación máxima de seis (6) meses al año. A estas construcciones no se les computa su edificabilidad debido a su carácter temporal. En cuanto a la ocupación, tendrán una superficie máxima de ocupación de 250 m², que computa a efectos de ocupación de la parcela, por lo que, deberán respetar los demás parámetros urbanísticos recogidos para las edificaciones permanentes (distancia a linderos, altura, etc.).

Estas construcciones efímeras precisaran de las previas licencias municipales (actividad e instalación), en las que se establecerán las condiciones pertinentes (dimensión y alturas máximas, plazo, colores...)

Estas construcciones son de apoyo a la actividad, se establece esta previsión como espacio de apoyo a eventos ocasionales, u otras necesidades de carácter temporal, tales como almacenes, vestuarios, aseos, etc.

Artículo 22. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS EDIFICIOS

Las condiciones estéticas de los edificios se regirán por la Modificación Puntual de la Ordenanza de Condiciones Estéticas en las Edificaciones, Aprobada Definitivamente y publicada en el BOTHA nº 10, de 23 de enero de 2009, en cumplimiento de lo acordado en la Sesión Ordinaria celebrada el 20 de noviembre de 2008.

En cuanto a la tipología constructiva, se adecuarán a la arquitectura rural tradicional de la zona, al menos en lo relativo a materiales, composición de fachada y volumetría de las edificaciones.

3. NORMAS DE LA URBANIZACIÓN.**Artículo 23. URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización, definirán el viario rodado interior de la parcela, el cual dará acceso a cada bungalow y los recorridos peatonales, el acondicionamiento de espacios ajardinados y las canalizaciones de las redes de servicios, tanto los ramales exteriores a la parcela para resolver las acometidas, como las derivaciones interiores de distribución interior. En cualquier caso, será preceptivo lo que establezca el Proyecto de Restauración Ambiental e Integración Paisajística que se tramite previamente a la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial.

En función del presupuesto de las obras de urbanización vinculadas al ámbito, se redactará un proyecto de urbanización específico, donde se definirán los detalles técnicos de las obras necesarias para la urbanización del ámbito, así como su diseño y sus características constructivas. Si el presupuesto no es representativo, quedará confiada su prescripción al proyecto de ejecución de las edificaciones.

La concreción de los elementos de urbanización estará sujeta a los criterios técnicos establecidos en las Ordenanzas de Urbanización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aiara/Ayala, en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos de las presentes ordenanzas.

Artículo 24. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

La parcela necesita resolver en el lindero frontal con el camino La Peña las de abastecimiento y energía eléctrica. En cuanto a la red de pluviales ya se dispone en el frente de canal de desagüe, y respecto al saneamiento se resolverá mediante una instalación autónoma en el interior de la parcela.

Las redes de abastecimiento y energía eléctrica discurrirán por canalizaciones soterradas por los caminos rurales, desde sus respectivos puntos de conexiones con las redes generales existentes hasta alcanzar el frente de la parcela, y en el interior, las redes de distribución también discurrirán enterradas.

Estas nuevas canalizaciones, están relacionadas con el informe favorable de autorización emitido por el Servicio de Desarrollo Agrario del Departamento de Agricultura, expediente de referencia 76.793/2015, e igualmente autorizado por la Junta Administrativa de Llanteno, al haber sido firmado y sellado por el presidente de la entidad, documento que se incorpora en el Anexo III de este Plan Especial, conforme lo establece la Norma Foral 6/1995 de 13 de febrero, sobre Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos del Territorio Histórico de Álava.

Para la acometida a la red de abastecimiento finalmente no se tiene que cruzar el río Las Herrerías, atendiendo al Informe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava, que informa de la incoación de la declaración de Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, a las Torres de la Comarca Cantábrica Alavesa, entre la que se encuentra la Torre de Zubieta y el Puente. Se utiliza la red existente ya en el Barrio La Mota, para dar servicio a esta parcela, soterrada, a través de caminos públicos.

La conexión a la red de abastecimiento, está relacionado con la autorización de enganche emitida por la Regidora-Presidenta de la Junta Administrativa de Llanteno, documento que se adjunta en el Anexo IV de esta Plan Especial.

Y la solución de instalación de un equipo autónomo de saneamiento situado en el interior de la parcela, está relacionado con la autorización de vertido emitida por la Agencia Vasca del Agua, expediente de referencia V-48-000934/VDP-B-2012-0730, que recoge la resolución del 2 de marzo del 2015, del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, documento que se recoge en el Anexo II de este Plan Especial.

En cuanto al servicio de telefonía, no se realizará ninguna conexión por cableado con las redes existentes, este servicio estará cubierto mediante telefonía móvil.

A. INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Como se menciona con anterioridad, actualmente la red local de abastecimiento de agua potable de la Junta Administrativa de Llanteno, su ramificación llega el Barrio La Mota, cruzando el río Las Herrerías, situado a una distancia aproximada de 300m, por lo que, es necesario proyectar la canalización de la tubería de abastecimiento, desde este barrio hasta la parcela mediante canalización enterrada que discurrirá por caminos públicos (Barrio La Mota y Camino al Barrio la Mota 010-179-2) y después por el camino la Peña, camino rural número 010-179-33, paralelo al río. La zanja se ejecutara por el centro del camino a una profundidad mínima de 1,00m desde la generatriz a la rasante del camino. Cuando discurra por las parcelas agrícolas paralelas al camino, la misma se distanciará 1,5 metros de la arista exterior de la cuneta.

A partir del punto de acometida, se instalará el armario de contador en el frente de parcela, desde donde se continuara la canalización enterrada de distribución interior.

La ejecución de la red de suministro de agua potable tendrá en cuenta las condiciones de caudal y presión suficientes para satisfacer los requisitos básicos de las edificaciones, y se dimensionará de acuerdo a la legislación técnica aplicable.

El proyecto de obra incluirán los supuestos de dotación, cálculo y dimensionado de las redes diseñadas.

La ejecución de la prolongación de la red de suministro de agua corresponderá al propietario de la parcela y/o titular de la actividad.

Una vez terminada la ejecución de la prolongación de la red general, y puesto que discurre por suelo de dominio público, esta obra será entregada en perfecto funcionamiento a la Junta Administradora de Llanteno, que tendrá la responsabilidad del mantenimiento de la conducción hasta el punto de acometida de la parcela.

La responsabilidad del mantenimiento de la conducción entre la acometida y la distribución interior de la parcela corresponde al propietario de la parcela y/o titular de la actividad.

B. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (FECALES Y PLUVIALES)

Se proyectara la ejecución de un saneamiento domestico autónomo, que es un sistema de saneamiento en el que se efectúa la recogida, el pre-tratamiento, la depuración y la infiltración al terreno de las aguas residuales de tipo domestico de los apartamentos rurales, sin conectarse a la red pública de saneamiento. Solución deberá ejecutarse conforme establece la autorización de vertido emitida por la Agencia Vasca del Agua, expediente de referencia V-48-000934/VDP-B-2012-0730, que recoge la resolución del 2 de marzo del 2015, del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, documento que se recoge en el Anexo II de este Plan Especial.

Las partes que componen el sistema para el proyecto en cuestión, es la ejecución de una red de colectores que recojan las aguas domesticas de cada uno de las edificaciones y las conduzcan a una fosa séptica de doble decantación con filtro biológico, posteriormente estas aguas después de ser tratadas se verterán mediante infiltración al terreno, ejecutadas según características técnicas necesarias para este fin.

a) Requisitos técnicos de las instalaciones de saneamiento autónomo

Los sistemas de saneamiento autónomo deben cumplir los siguientes requisitos técnicos:

– Deben concebirse, implantarse y mantenerse de tal forma que garanticen la no contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, en particular las dirigidas al consumo humano o a usos particulares como la pesca o el baño.

– Las características técnicas y el dimensionado deben adaptarse a las características de las edificaciones y a sus instalaciones, así como a las características genéricas del lugar donde se implanta, considerando la orografía, la hidrología, la hidrogeología, la climatología y la integración estética.

– El lugar de implantación del conjunto de elementos del sistema de saneamiento autónomo debe tener en cuenta las características particulares del terreno, de la naturaleza, de la pendiente y de la situación relativa respecto al emplazamiento de la actividad generadora de las aguas residuales.

– No pueden recibir aguas pluviales.

• Especificaciones técnicas de los sistemas prefabricados

Todos los sistemas de saneamiento prefabricados y montados en destino, como los sistemas biológicos compactos, especificarán:

– El caudal hidráulico nominal diario ($m^3/día$) y la carga orgánica nominal diaria DBO5 ($kg/día$).

– La declaración de la eficiencia de la depuración que se garantiza en las condiciones de diseño.

– Los límites de vertido que se obtendrán en las condiciones de diseño.

– La producción de fango prevista y la periodicidad para su eliminación.

– Las normas de construcción y de instalación.

– Cualquier advertencia o precaución que se considere esencial (rejas, desbaste, etc.) para obtener los rendimientos de depuración en las condiciones de diseño.

La declaración de la eficiencia se expresa porcentualmente en términos de rendimiento de depuración, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$R = 100 (P_i - P_0) / P_i$$

Donde:

R: es el rendimiento de un parámetro dado (DQO, DBO5, MES, etc.).

P_i : es el valor del parámetro a la entrada.

P_0 : es el valor del parámetro a la salida.

• Requisitos de ubicación

– Sin perjuicio de las disposiciones fijadas por otras reglamentaciones competentes en el ámbito estatal, autonómico o local en materia de urbanismo y sanidad, los dispositivos de saneamiento autónomo pueden implantarse a menos de 35 m de las captaciones de agua utilizada para el consumo humano o animal.

– Deberá preservarse y garantizarse a lo largo del tiempo la integridad estructural de las instalaciones de saneamiento autónomo, evitando su implantación en lugares con peligro de hundimientos o roturas por tráfico de vehículos, raíces de árboles grandes, y aspectos similares.

- Explotación y mantenimiento

- Los dispositivos de saneamiento autónomo se someterán regularmente a un mantenimiento a fin de asegurar:

- El buen estado de las instalaciones y de las obras, en particular de los dispositivos de ventilación y de los dispositivos de desengrase.

- La circulación fluida y sin obstáculos de los efluentes en dirección a los dispositivos de depuración y dentro de estos dispositivos.

- La verificación y la limpieza de las instalaciones tan a menudo como sea necesario.

- A fin de comprobar periódicamente el interior de las instalaciones, los dispositivos y las arquetas deben ser accesibles para asegurar el mantenimiento y el control del funcionamiento.

En particular, es necesario comprobar la eliminación periódica de los fangos, de los flotantes y de cualquier residuo producido por el sistema de saneamiento.

La eliminación o la disposición de las materias de vaciado de los sistemas de saneamiento autónomo debe llevarse a cabo conforme las disposiciones sectoriales correspondientes.

Como norma general, los vaciados de fangos y de materias flotantes se efectuarán según la recomendación del fabricante del sistema que se opte según justificación de necesidades en el proyecto de obra.

- En las arquetas dispuestas para acceder a los dispositivos del sistema son recomendables las tapas circulares.

En el conducto que une las edificaciones y el sistema de saneamiento se colocarán arquetas de registro y comprobación en número suficiente, máximo cada 10 m y en los cambios de dirección.

De forma general, desde el dispositivo de tratamiento externo (por ejemplo, fosa séptica) deberá ser posible la introducción de un dispositivo de limpieza a contracorriente en dirección a la edificación.

En general se tendrán en cuenta las prescripciones técnicas particulares aplicables a los diferentes dispositivos que formen parte de los sistemas de saneamiento autónomo.

En cuanto a las aguas pluviales, serán recogidas mediante un colector principal que recoge las aguas pluviales de cada una de las edificaciones y las verterá a la cuneta del camino que está en el límite Oeste de la parcela, canal abierto cuya función es recoger las aguas pluviales del camino rural, canalización que vierte al río Las Herrerías, teniendo el punto de vertido situado a una distancia de unos 60 metros en el sentido Norte desde esta parcela.

Los colectores de las redes de saneamiento se diseñarán para una velocidad adecuada de manera que se evite la erosión, depósitos y sedimentos en las tuberías y se dimensionarán de acuerdo a la legislación técnica aplicable.

El proyecto de urbanización y de obra incluirán los supuestos de dotación, cálculo y dimensionado de las redes de saneamiento diseñadas.

C. INFRAESTRUCTURA DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

Para llevar el suministro de electricidad a la parcela, se resolverá mediante la ejecución de una canalización enterrada, que discurrirá en su mayor longitud por el eje del camino La Peña, teniendo un tramo inicial, de corta longitud, que discurre por el camino al Barrio de la Mota, y la conexión se hará en el poste situado próximo a este camino, localizado en la parcela catastral nº 1328 del polígono 2 de Ayala, todo ello tiene una longitud aproximada de 90 m.

La solución constructiva de la canalización, establecerá que la zanja se ejecute por el eje de los caminos rurales, y en el punto de enlace con el poste, tramo interior de la parcela 1328, se realizará alejado del borde del río, de modo que se evite afectar el ámbito ribereño.

A partir del punto de acometida, se instalará el armario de contador en el frente de parcela, desde donde se continuara la canalización enterrada de distribución interior.

El diseño, dotación y cálculo de los servicios suministrados por la compañía eléctrica privada, se efectuaran según sus propias normas.

La ejecución de esta acometida corresponderá al propietario de la parcela y/o titular de la actividad.

Una vez terminada la ejecución de la prolongación de la red de energía eléctrica, se entregara la línea a la empresa suministradora que tendrá la responsabilidad del mantenimiento de la red hasta el punto de acometida de la parcela.

La responsabilidad del mantenimiento de la red eléctrica entre la acometida y la distribución interior de la parcela corresponde al propietario.

Al ser un equipamiento de índole privado, se realizará una red interna de alumbrado en los caminos que unan las edificaciones, y será ejecutado bajo criterios de ahorro energético, y menor contaminación lumínica sobre el biotopo que conforma la aliseda y fresneda próxima, de modo que minimicen y/o eviten efectos negativos relevantes. En cualquier caso, será preceptivo lo que establezca el Proyecto de Restauración Ambiental e Integración Paisajística que se tramite previamente a la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial.

El suministro de servicio de electricidad para las edificaciones y el alumbrado interior de la parcela, se resolverá mediante contratación con la empresa proveedora del servicio. La ejecución de las obras se realizara siguiendo las instrucciones técnicas de dicha empresa, el proyecto de ejecución y las condiciones particulares de la licencia de obra municipal.

Artículo 25. VIARIO INTERIOR Y ACCESOS

La parcela mantendrá los dos accesos rodados existentes, localizados en los frentes de parcela de cada uno de los dos caminos que lo delimitan, los cuales se acondicionaran para darles continuidad en el interior de la parcela. El recorrido viario dispondrá de una zona de aparcamiento de acogida, con un recorrido rodado que comunique ambos accesos con todos los bungalós, y recorridos peatonales.

La superficie de acabado de los firmes del aparcamiento, del vial rodado de vehículos y recorridos peatonales, se recomienda estén ejecutados con materiales de color en tonos ocres, o adecuados con el entorno, que podrán ser en hormigón impreso o de árido compactado, pudiendo estar combinado con zonas de "trames" o soluciones similares, de modo que permita el crecimiento del césped.

En cumplimiento de lo indicado por el Servicio de Carreteras de la DFA, se ha de mejorar la intersección del camino de acceso a la Mota con la carretera A-3634, adaptando en sus bordes radios de giro mínimos de 15m y colocando la señalización adecuada.

Artículo 26. ZONA DE PROTECCIÓN DE LOS CAMINOS RURALES

De acuerdo al Registro de caminos de la Diputación Foral de Álava, los caminos que limitan con la parcela se encuentran inscriptos en este registro, pertenecen a la Junta Administrativa de Llanteno y están identificados como:

Camino a Barrio de la Mota	010-179-2
Camino la Peña	010-179-33
Camino a Menagaray	010-179-35

Por lo que, les es de aplicación la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del territorio histórico de Álava. Además, de acuerdo a la Norma, la ordenación respetará las siguientes zonas:

- Zona de Dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por los caminos y sus elementos funcionales entre las dos aristas exteriores de la cuneta, terraplén o desmonte. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de las estructuras.

- Zona de servidumbres:

La zona de servidumbre de los caminos rurales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de los mismos delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de metro y medio.

- Zona de afección:

La zona de afección de un camino consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas de puntos equidistantes a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 6 metros desde las citadas aristas.

- Línea de edificación:

A ambos lados de los caminos rurales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta el camino queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 8 metros de la arista exterior de la zona de dominio público medida en horizontal y perpendicularmente al eje del camino a partir de la mencionada arista.

Artículo 27. EJECUCIÓN DE OBRAS EN LOS CAMINOS RURALES

La ejecución de obras para la instalación de los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad en la parcela 1263 del polígono 2, donde se desarrolla el Plan Especial, y que afecta a varios caminos inscritos en el registro de caminos, que pertenecen a la Junta Administrativa de Llanteno, seguirá las condiciones recogidas en el Informe Previo a la licencia de autorización, emitido por El Servicio de Desarrollo Agrario, del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de fecha 8 de septiembre de 2015, y que se transcriben a continuación:

— La Entidad titular, Junta Administrativa de Llanteno otorgará la correspondiente licencia de autorización para la ejecución de las obras y el uso de los caminos. La licencia se entenderá otorgada con la firma y sello de este informe por parte del Presidente / Alcalde de la entidad o persona en quien delegue, a petición del solicitante.

— En el tramo donde la canalización discurra por la traza del camino, esta se soterrará por el centro del mismo a una profundidad mínima de 1,00 m desde la generatriz a la rasante del camino. Cuando discurra por las parcelas agrícolas paralelas al camino, la misma se distanciará 1,5 metros de la arista exterior de la cuneta.

— El relleno de las zanjas se llevará a cabo con material seleccionado compactado por medios mecánicos en tongadas de 0,30m de espesor hasta llegar a la explanación del camino cuyos últimos 30 centímetros del camino se repondrán con material granular (T. U. Z40) y la rodadura del firme con el material existente.

– Si únicamente fuera necesario realizar el cruce del camino, este se realizara bajo vaina de tubería de un diámetro superior al de la conducción y a una profundidad mínima de 1,20m de la rasante del camino, rellenando la zanja de manera análoga al punto anterior.

– Cuando fuera necesario realizar arquetas sobre la conducción, estas se colocaran en el centro de la traza del camino, o bien en el exterior a 1,5 m de la arista de la cuneta, rellenando el trasdós con hormigón. Las cunetas quedarán siempre limpias y completamente formadas para la libre circulación de las aguas.

– El cierre en caso de construirse se deberá realizar a una distancia del borde exterior de la cuneta o cabeza de terraplén de 1,50 m, siempre que se ejecute obra de fábrica y/o supere el metro y medio de altura. En caso contrario deberá situarse a 0,5m.

– El acceso a la parcela, en caso de realizarse, se ejecutara con tubo de diámetro interior mínimo de 400mm, con una longitud máxima de 12 m, debidamente hormigonado tanto en la base como en sus laterales y parte superior. Si la longitud del acceso fuera superior a 12m se deberá colocar una rejilla o arqueta registrable en el punto medio con el objeto de poder facilitar la limpieza del mismo en caso de obstrucción.

– El tramo de camino y cuneta afectado por las acometidas quedara sometido a una servidumbre permanente objeto de mantenimiento ante posibles desperfectos por vicios ocultos, de los que se hora cargo el solicitante y beneficiario de la autorización.

– La afección a los caminos rurales debe realizarse con la mínima restricción al uso agrícola del mismo o habilitarse un tránsito alternativo, quedando una vez finalizada la obra en las debidas condiciones de exigencia para el tránsito vial, circunstancia, que por Técnicos del Servicio de Desarrollo Agrario será verificada.

Artículo 28. PROGRAMA DE REVEGETACIÓN, ÁREAS ARBOLADAS Y PLANTACIONES

Se prevé para el ámbito una superficie de nueva plantación de 1.250m², con especies autóctonas de la zona como el Fresno (*Fraxinus excelsior*), Arce (*Acer campestre*) y Quejigo (*Quercus faginea*), a modo de reforestación, empleando un marco de plantación denso y se plantará en una sola fase, la superficie de plantación será discontinua, distribuyéndose por todo el ámbito de la parcela, situando la mayor parte de las plantaciones en la zona más próxima al río Herrería, al objeto de reforzar el corredor ecológico ribereño.

Se prevé la adopción de medidas de control de la aparición de especies vegetales autóctonas susceptibles de generar procesos invasivos, tanto en lo que se refiere a las plantaciones como en los movimientos de tierras propios de las obras.

Se establece la fijación de un plan de vigilancia con una duración mínima de dos años, de modo que se asegure el éxito de la revegetación y se evite la aparición de procesos invasivos.

En cualquier caso, será preceptivo lo que establezca el Proyecto de Restauración Ambiental e Integración Paisajística que se tramite previamente a la Aprobación Definitiva del presente Plan Especial.

Artículo 29. GESTIÓN DE RESIDUOS GENERADOS POR LA CONSTRUCCIÓN

Se garantizara la gestión adecuada de los residuos generados tanto por la construcción de los edificios, como por las obras de urbanización de la parcela, de acuerdo con la normativa vigente específica en la materia.

Artículo 30. PROGRAMA DE SUPERVISIÓN DEL PLAN

De acuerdo con el Estudio Ambiental Estratégico se incluye en el presente documento, como Anexo V, el Programa de supervisión de los efectos del Plan, mediante el cual se recogen los indicadores ambientales objeto de seguimiento a los efectos de valorar y comparar los posibles efectos adversos de la ejecución del Plan.