## I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

Diputación Foral de Álava

# DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**Orden Foral 464/2026, de 1 de octubre. Aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 204/2026, de 16 de abril, que aprobó definitivamente con condiciones el expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Baños de Ebro**

Por Orden Foral 204/2026, de 16 de abril, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Baños de Ebro.

La misma Orden Foral 204/2026, 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.

Con fecha 10 de septiembre de 2026, tuvo entrada en el registro de esta diputación el documento de texto refundido que forma parte del expediente.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen, en base a lo dispuesto en el Decreto Foral 152/2023, del Diputado General, de 30 de junio, por el que se determinan los departamentos de la Diputación Foral de Álava para la legislatura 2023-2027

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 204/2026, de 16 de abril, de aprobación definitiva con condiciones del expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Baño de Ebro.

Segundo. Depositar el plan general de ordenación urbana en el registro administrativo del planeamiento urbanístico de Álava.

Tercero. Publicar la presente resolución en el BOTHA, junto con la normativa urbanística y el extracto ambiental.

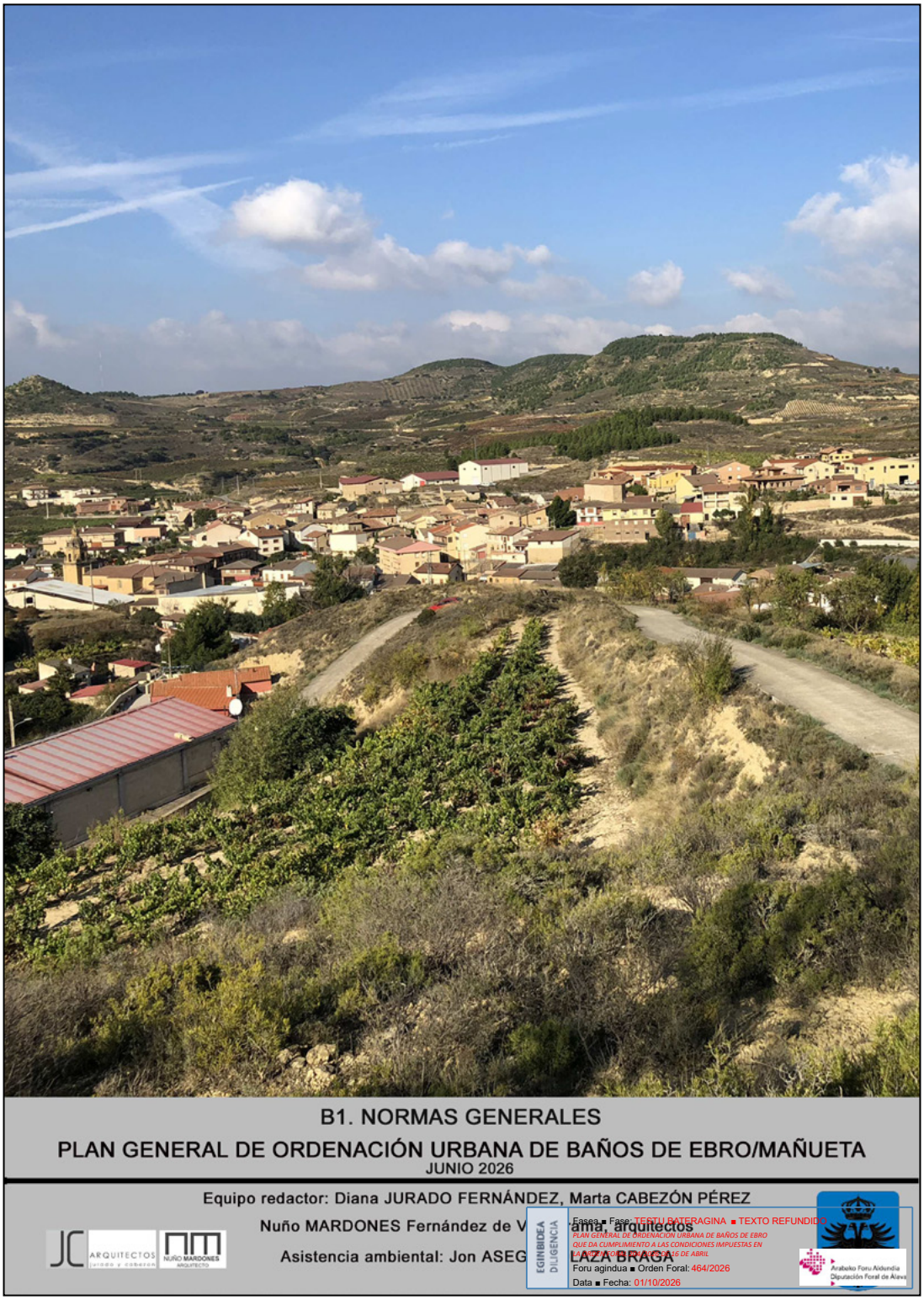
Cuarto. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la publicación o, en su caso, notificación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal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

Vitoria-Gasteiz, 1 de octubre de 2026

*La Diputada de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio*
*LAURA PÉREZ BORINAGA*


D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La aprobación definitiva del expediente del plan general de ordenación urbana del municipio de Baños de Ebro, ha sido inscrita en el registro administrativo del planeamiento urbanístico de Álava el 1 de octubre de 2026, con número de registro 2026/9.






D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

# B1. NORMAS GENERALES

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO/MAÑUETA

EQUIPO REDACTOR: DIANA JURADO FERNÁNDEZ – MARTA CABEZÓN PÉREZ - NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, ARQUITECTOS

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

JUNIO 2026

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## INDICE

**TÍTULO 1. - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL ..... 1**

CAPÍTULO 1.1. - ÚNICO ..... 1

Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación y vigencia ..... 1
Artículo 1.1.2. Marco legal ..... 1
Artículo 1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava ..... 1
Artículo 1.1.4. Sistemática del articulado de las Normas urbanísticas ..... 2
Artículo 1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan ..... 2
Artículo 1.1.6. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan ..... 3

**TÍTULO 2. - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ..... 5**

CAPÍTULO 2.1. - ÚNICO ..... 5

Artículo 2.1.1. Categorías de la ordenación urbanística ..... 5
Artículo 2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada (AOP) ..... 5
Artículo 2.1.3. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan ..... 6
Artículo 2.1.4. Modificaciones del presente Plan ..... 7
Artículo 2.1.5. Revisión del presente Plan ..... 8
Artículo 2.1.6. Seguimiento ambiental de la ejecución del Plan ..... 8

**TÍTULO 3. - CALIFICACIÓN DEL SUELO ..... 9**

CAPÍTULO 3.1. - USOS DEL SUELO ..... 9

SECCIÓN 1ª - Generalidades ..... 9

Artículo 3.1.1. Definición de uso del suelo ..... 9
Artículo 3.1.2. Uso principal, uso auxiliar y uso asimilado ..... 9
Artículo 3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística ..... 10

SECCIÓN 2ª - Clasificación de los usos del suelo ..... 10

Artículo 3.1.4. Clasificación de los usos del suelo ..... 10
Artículo 3.1.5. Definición de uso autorizado, característico, compatible, priorizado y prohibido. ..... 11
Artículo 3.1.6. Usos públicos ..... 11
Artículo 3.1.7. Usos privados o lucrativos ..... 12

SECCIÓN 3ª - Contenido del uso vivienda y residencial colectivo ..... 12

Artículo 3.1.8. Vivienda. Definición y clases ..... 12
Artículo 3.1.9. Residencial colectivo. Definición y clases ..... 17

SECCIÓN 4ª - Contenido del uso industrial ..... 17

Artículo 3.1.10. Definición, clases y categorías ..... 17
Artículo 3.1.11. Actividad de industria compatible con vivienda ..... 19
Artículo 3.1.12. Actividad de industria no compatible con vivienda ..... 20

SECCIÓN 5ª - Contenido de los usos terciarios ..... 20

Artículo 3.1.13. Definición y clases ..... 20

SECCIÓN 6ª - Contenido de los usos de equipamiento comunitario ..... 21



EGINBIDEA DILIGENCIA
Texto refundido ESTA NORMATIVA ES EL TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.1.14. Definición y clases ..... 21

SECCIÓN 7ª - Contenido del uso de comunicaciones y transportes ..... 24

Artículo 3.1.15. Definición y clases. Dotación de aparcamientos. ..... 24

SECCIÓN 8ª - Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre ..... 26

Artículo 3.1.16. Definición y clases ..... 26
Artículo 3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema General de Espacios Libres ..... 28
Artículo 3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema Local de Espacios Libres ..... 28

SECCIÓN 9ª - Contenido de los usos de infraestructuras de servicios ..... 29

Artículo 3.1.19. Definición y clases ..... 29

SECCIÓN 10ª - Usos rurales ..... 30

Artículo 3.1.20. Definición y clases ..... 30
Artículo 3.1.21. Usos de protección ambiental ..... 30
Artículo 3.1.22. Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable. ..... 30
Artículo 3.1.23. Usos relacionados con la explotación de recursos primarios ..... 31
Artículo 3.1.24. Infraestructuras en suelo no urbanizable. ..... 34
Artículo 3.1.25. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable. ..... 35

CAPÍTULO 3.2. - CALIFICACIÓN GLOBAL ..... 36

SECCIÓN 1ª - Articulación de la calificación global en el PGOU ..... 36

Artículo 3.2.1. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido ..... 36
Artículo 3.2.2. Calificación global y zonas existentes en este Plan y condicionantes superpuestos. ..... 37
Artículo 3.2.3. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica ..... 39

SECCIÓN 2ª - Definición de las zonas y condicionantes superpuestos. ..... 39

Artículo 3.2.4. Definición de las zonas predominantemente privadas ..... 39
Artículo 3.2.5. Definición de las zonas públicas ..... 39
Artículo 3.2.6. Definición de las zonas rurales. ..... 40
Artículo 3.2.7. Definición de los condicionantes superpuestos. ..... 42
Artículo 3.2.8. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global ..... 44

SECCIÓN 3ª - Condiciones particulares de determinados sistemas en todo el municipio. ..... 45

Artículo 3.2.9. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1). ..... 45
Artículo 3.2.10. Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (E3). ..... 47
Artículo 3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3). ..... 48
Artículo 3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I). ..... 48

CAPÍTULO 3.3. - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA ..... 50

Artículo 3.3.1. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido. ..... 50
Artículo 3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada. ..... 51
Artículo 3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio. ..... 53



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3.3.4. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada. ..... 54

**TÍTULO 4. - RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO ..... 56**

CAPÍTULO 4.1. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO ..... 56

Artículo 4.1.1. División del territorio establecida por la clasificación urbanística ..... 56

CAPÍTULO 4.2. - ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA ..... 56

Artículo 4.2.1. Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación. ..... 56
Artículo 4.2.2. Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media ..... 57
Artículo 4.2.3. Criterios y coeficientes de ponderación de usos. ..... 57

CAPÍTULO 4.3. - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO ..... 58

Artículo 4.3.1. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento. ..... 58
Artículo 4.3.2. Planes Especiales ..... 59
Artículo 4.3.3. Planes Parciales ..... 61
Artículo 4.3.4. Estudios de detalle ..... 61
Artículo 4.3.5. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística ..... 61

CAPÍTULO 4.4. - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO ..... 62

Artículo 4.4.1. Disposiciones de carácter general ..... 62
Artículo 4.4.2. Tipos de actuaciones y sus ámbitos. Unidades de ejecución. ..... 62
Artículo 4.4.3. Régimen del suelo urbano consolidado y las actuaciones aisladas. ..... 65
Artículo 4.4.4. Régimen del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación. ..... 65
Artículo 4.4.5. Régimen de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. ..... 66
Artículo 4.4.6. Régimen de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de Sistemas Generales y Sistemas Locales. ..... 66

CAPÍTULO 4.5. - EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN ..... 66

Artículo 4.5.1. Proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización. ..... 66
Artículo 4.5.2. Posibilidad de adaptación de la ordenación. ..... 67
Artículo 4.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización. ..... 67
Artículo 4.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales ..... 68

CAPÍTULO 4.6. - EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR ..... 68

Artículo 4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable ..... 68
Artículo 4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable ..... 69

CAPÍTULO 4.7. - RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES ..... 70

Artículo 4.7.1. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente ..... 70
Artículo 4.7.2. Edificios fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable ..... 70
Artículo 4.7.3. Edificios disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable. ..... 71
Artículo 4.7.4. Edificios conformes con el planeamiento. ..... 72
Artículo 4.7.5. Edificios preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada. ..... 72
Artículo 4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable ..... 72
Artículo 4.7.7. Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable. ..... 73
Artículo 4.7.8. Contenido del deber de conservación ..... 74



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 4.7.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público ..... 75
Artículo 4.7.10. Régimen de usos y obras provisionales ..... 76

**TÍTULO 5. - ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES ..... 78**

CAPÍTULO 5.1. - DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS ..... 78

SECCIÓN 1ª - Definiciones y parámetros urbanísticos ..... 78

Artículo 5.1.1. Finca y Parcela ..... 78
Artículo 5.1.2. Edificio o edificación ..... 78
Artículo 5.1.3. Edificio aislado ..... 79
Artículo 5.1.4. Edificabilidad física ..... 79
Artículo 5.1.5. Forma de medir la edificabilidad ..... 80
Artículo 5.1.6. Densidad residencial ..... 81

SECCIÓN 2ª - Parámetros y condiciones de la parcela ..... 82

Artículo 5.1.7. Linderos ..... 82
Artículo 5.1.8. Dimensiones máxima y mínima de linderos ..... 82
Artículo 5.1.9. Parcela mínima y máxima edificable ..... 82
Artículo 5.1.10. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones ..... 82
Artículo 5.1.11. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas ..... 83

SECCIÓN 3ª - Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela ..... 83

Artículo 5.1.12. Alineación viaria ..... 83
Artículo 5.1.13. Definición de las referencias altimétricas del terreno ..... 83
Artículo 5.1.14. Definición de las referencias de la edificación ..... 83
Artículo 5.1.15. Separación a linderos ..... 84
Artículo 5.1.16. Separación entre edificios ..... 84
Artículo 5.1.17. Fondo edificable ..... 84
Artículo 5.1.18. Área de movimiento de la edificación ..... 84

SECCIÓN 4ª - Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación ..... 84

Artículo 5.1.19. Ocupación del suelo por la edificación ..... 84
Artículo 5.1.20. Superficie libre de parcela ..... 85

SECCIÓN 5ª - Parámetros y condiciones de forma de los edificios ..... 86

Artículo 5.1.21. Dimensiones máxima y mínima de la edificación ..... 86
Artículo 5.1.22. Cota de origen ..... 86
Artículo 5.1.23. Altura del edificio ..... 87
Artículo 5.1.24. Perfil de la edificación o número de plantas ..... 88
Artículo 5.1.25. Plantas de los edificios ..... 88

SECCIÓN 6ª - Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación ..... 90

Artículo 5.1.26. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística. ..... 90
Artículo 5.1.27. Altura de pisos ..... 90
Artículo 5.1.28. Salientes y entrantes en las fachadas ..... 90
Artículo 5.1.29. Saliente máximo de cornisas y aleros ..... 91
Artículo 5.1.30. Construcciones por encima de la altura ..... 91
Artículo 5.1.31. Patios ..... 92



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

Artículo 5.1.32. Salvaguarda de la estética urbana....94
Artículo 5.1.33. Vallados....94
Artículo 5.1.34. Protección del arbolado....95
Artículo 5.1.35. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación....95
Artículo 5.1.36. Ámbitos urbanos, áreas y viviendas exentas del cumplimiento del Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales. ....95

CAPÍTULO 5.2. - ORDENANZAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE....96

SECCIÓN 1ª - Condiciones generales de las subzonas residenciales (a) .... 96

Artículo 5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación. (a) ....96
Artículo 5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos. (a) 98
Artículo 5.2.3. Ordenanza a1 de asentamientos antiguos urbanos. ....99
Artículo 5.2.4. Ordenanza a2 de asentamientos antiguos rurales. ....105
Artículo 5.2.5. Ordenanza a3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX. ....112
Artículo 5.2.6. Ordenanza a4 de edificación abierta. ....118
Artículo 5.2.7. Ordenanza a51 de edificación abierta de bajo desarrollo....123
Artículo 5.2.8. Ordenanza a52 de unifamiliar adosada. ....126
Artículo 5.2.9. Ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada. ....130
Artículo 5.2.10. Ordenanza a62 de vivienda bifamiliar.....134

SECCIÓN 2ª - Condiciones generales de las subzonas industriales (b) .... 138

Artículo 5.2.11. Ordenanza b11 de industria intensiva....138
Artículo 5.2.12. Ordenanza de la subzona b12 de industria aislada. ....142
Artículo 5.2.13. Ordenanza de la subzona b.2. de industria especial. ....145
Artículo 5.2.14. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.3. de parque tecnológico.....146
Artículo 5.2.15. Ordenanza b41 de bodegas tradicionales ....146
Artículo 5.2.16. Ordenanza de la subzona b42 de bodega aislada ....152

SECCIÓN 3ª - Condiciones generales de subzona terciaria y equipamiento comunitario privado (c y d)..... 154

Artículo 5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación (c y d). ....154
Artículo 5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos autorizados (c y d). ....156

SECCIÓN 4ª - Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario (g) ..... 156

Artículo 5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación (g). ....156
Artículo 5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos. (g)....157

SECCIÓN 5ª - Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres. (f) ..... 157

Artículo 5.2.21. Condiciones generales referentes a la edificación. (f) ....157
Artículo 5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos (f)....157

SECCIÓN 6ª - Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras (h)..... 158

Artículo 5.2.23. Condiciones generales referentes a la edificación. (h) ....158
Artículo 5.2.24. Condiciones generales referentes a los usos. (h)....158

SECCIÓN 7ª - Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones (e)..... 158



EGINBIDEA DILIGENCIA
Foru ■ Fase: TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

Artículo 5.2.25. Condiciones generales referentes a la edificación. (e) ..... 158
Artículo 5.2.26. Condiciones generales referentes a los usos. (e) ..... 158
**TÍTULO 6. - SUELO NO URBANIZABLE: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN ..... 159**
CAPÍTULO 6.1. - RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE ..... 159
SECCIÓN 1ª - Requisitos para autorización de usos ..... 159
Artículo 6.1.1. Autorización de usos en suelo no urbanizable ..... 159
Artículo 6.1.2. Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico ..... 160
SECCIÓN 2ª - Condiciones comunes a todos los usos ..... 161
Artículo 6.1.3. Distancias al dominio público e infraestructuras. ..... 161
Artículo 6.1.4. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos ..... 162
Artículo 6.1.5. Vallados ..... 163
SECCIÓN 3ª - Condiciones específicas para determinados usos en suelo no urbanizable. ..... 163
Artículo 6.1.6. Parámetros edificatorios específicos de cada uso constructivo ..... 163
Artículo 6.1.7. Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas. ..... 165
Artículo 6.1.8. Condiciones adicionales de las viviendas. ..... 166
Artículo 6.1.9. Condiciones adicionales de los campings. ..... 166
SECCIÓN 4ª - Régimen de los condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable. ..... 168
Artículo 6.1.10. Condiciones adicionales por riesgos naturales y cambio climático (S11 a S14) ..... 168
Artículo 6.1.11. Condiciones adicionales de infraestructura verde (S21 a S24) ..... 170
Artículo 6.1.12. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31 a S32) ..... 170
CAPÍTULO 6.2. - RÉGIMEN DE LAS ZONAS J11 A J61 ..... 172
Artículo 6.2.1. Matriz de usos en zonas J11 a J61 ..... 172
Artículo 6.2.2. Regulación de las categorías de especial protección y mejora ambiental (J11 y J21) ..... 173
Artículo 6.2.3. Regulación de las categorías forestales (J31 y J32) ..... 175
Artículo 6.2.4. Regulación de las categorías agroganaderas (J41 y J42) ..... 176
Artículo 6.2.5. Regulación de la categoría de pastos montanos y roquedos (J51) ..... 177
Artículo 6.2.6. Regulación de la zona de protección de aguas superficiales. (J61) ..... 177
CAPÍTULO 6.3. - RÉGIMEN DE LOS NÚCLEOS RURALES (J71) ..... 179
Artículo 6.3.1. Regulación de los núcleos rurales (J71). ..... 179
CAPÍTULO 6.4. - RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H) ..... 182
Artículo 6.4.1. Alcance de la regulación ..... 182
**DISPOSICIONES TRANSITORIAS ..... 183**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fam: TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## TÍTULO 1. - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### CAPÍTULO 1.1. - ÚNICO

#### Artículo 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 Baños de Ebro.

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

#### Artículo 1.1.2. Marco legal

1. El marco legal de este Plan general es la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y las disposiciones que las modifican o desarrollan.

2. Cuando posteriormente se aluda genéricamente a la “legislación urbanística” se entenderá el conjunto de los textos citados y resto de normativa urbanística en vigor.

3. Cuando un artículo de estas normas generales se refiere a legislación sectorial que sea modificada posteriormente, la referencia se entenderá a la normativa en vigor en el momento de su aplicación, salvo que en el artículo de estas normas se exprese lo contrario.

#### Artículo 1.1.3. Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico de Álava

1. Este Plan General ha sido realizado siguiendo el sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava (NORPLAN). Por tratarse de un sistema para todo el Territorio alavés hay en este PGOU determinaciones (clases de suelo, zonas y subzonas,



EGINBIDEA DILIGENCIA
Esta es COPIA AUTÉNTICA ELECTRÓNICA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

etc.) que pueden no utilizarse por no tener cabida en este plan. En los artículos siguientes y los planos de ordenación se precisa tal circunstancia.

### Artículo 1.1.4. 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 numeración de los artículos se compone de tres dígitos. El primero se refiere al Título, el segundo al Capítulo y el tercero al número de orden del artículo dentro del Capítulo. Las Secciones, al no existir en todos los casos, no se tienen en cuenta en la numeración.

### Artículo 1.1.5. Documentación constitutiva del presente Plan

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

a) Memoria informativa y justificativa.
b) Estudio ambiental estratégico.
c) Planos de información.
d) Planos de ordenación.
e) Normativa urbanística.
f) Estudio de viabilidad económico-financiera.
g) Memoria de sostenibilidad económica.
h) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, y del respeto al crecimiento residencial, señalados en los instrumentos de ordenación del territorio.

2. La normativa urbanística se compone del documento “B.1. Normas generales”, del documento “B.2. Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación urbanística Pormenorizada”, y del documento “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales”.

3. Los planos de ordenación son:

- P101. Calificación del suelo no urbanizable.
- P102. Calificación del suelo no urbanizable.
- P1A01. Condicionantes superpuestos e Infraestructuras.
- P1A02. Condicionantes superpuestos e Infraestructuras.
- P2. Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación pormenorizada.
- P3. Calificación y zonificación global en suelo urbano y urbanizable.
- P4a. Calificación pormenorizada en suelo urbano.
- P4b. Calificación pormenorizada en suelo urbano.
- P5a. Condiciones de la edificación.
- P5b. Condiciones de la edificación.
- P6a. Gestión, régimen de desarrollo y ejecución.
- P6b. Gestión, régimen de desarrollo y ejecución.
- P7a. Esquema de la infraestructura de saneamiento.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: FECHA INTERVENCIÓN TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

- P7b. Esquema de la infraestructura de saneamiento.
- P8a. Esquema de la infraestructura de abastecimiento.
- P8b. Esquema de la infraestructura de abastecimiento.
- P9a. Esquema de la infraestructura de electricidad en baja tensión.
- P9b. Esquema de la infraestructura de electricidad en baja tensión.
- P10a. Esquema de la infraestructura de telecomunicaciones.
- P10b. Esquema de la infraestructura de telecomunicaciones.

Abreviadamente, en las carátulas de los planos, se denominan del siguiente modo:

- P101. Calificación del suelo no urbanizable.
- P102. Calificación del suelo no urbanizable.
- P1A01. Condicionantes superpuestos e Infraestructuras.
- P1A02. Condicionantes superpuestos e Infraestructuras.
- P2. Clasificación y AOP.
- P3. Calificación y zonificación global.
- P4a. Calificación pormenorizada.
- P4b. Calificación pormenorizada.
- P5a. Edificación.
- P5b. Edificación.
- P6a. Gestión.
- P6b. Gestión.
- P7a. Saneamiento.
- P7b. Saneamiento.
- P8a. Abastecimiento.
- P8b. Abastecimiento.
- P9a. Electricidad.
- P9b. Electricidad.
- P10a. Telecomunicaciones.
- P10b. Telecomunicaciones.

Para la elaboración de los planos P1, P1A y P2 se ha utilizado la cartografía básica de escala 1/5.000 y para el resto la de la escala 1/500, en ambos casos de la Diputación Foral de Álava.

### Artículo 1.1.6. 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: FECHA VERSIÓN 1 TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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. Entre planos de la misma escala prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.
c) Las contradicciones entre planos y normas urbanísticas referentes a superficies, etiquetas de calificación y clasificación y otras cuestiones que se definen en planos y se reflejan luego en las normas, se resolverán a favor de los planos y las restantes a favor de las normas urbanísticas, 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) La medición o interpretación real comprobada fehacientemente sobre el terreno prevalecerá sobre la que se realice de los planos en soporte digital y ésta, a su vez, tendrá preferencia sobre la que se realice en soporte papel.

Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en: Artículo 2.1.3. “Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan”, Artículo 3.2.8. “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” de estas Normas Generales.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: FECHA VERSIÓN AVANZADA TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## TÍTULO 2. - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### CAPÍTULO 2.1. - ÚNICO

#### Artículo 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 del País Vasco, la ordenación urbanística de este Plan se divide en las categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. En estas Normas Urbanísticas se enumeran las determinaciones que pertenecen a cada categoría de ordenación.

#### Artículo 2.1.2. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada (AOP)

1. El ámbito de ordenación urbanística pormenorizada define el ámbito 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. En los AOP se incluyen los Sistemas Generales sitos en suelo no urbanizable que han de ser ejecutados a través del planeamiento urbanístico.

2. Cada ámbito de ordenación urbanística pormenorizada (AOP) puede estar formada por una o varias zonas privadas y/o públicas.

3. Por definición, cada sector de suelo urbanizable y cada ámbito de Plan Especial en suelo urbano constituyen un AOP.

4. En el presente Plan existen los siguientes AOP:

- AOP 01: CASCO TRADICIONAL
- AOP 02: ÁREA JUNTO AL FRONTÓN
- AOP 03: ZONA ESTE A-3224
- AOP 04: ZONA OESTE A-3224
- AOP 05: ÁREA UNIFAMILIAR NORTE
- AOP 06: ÁREA NORTE CALLE LA SERNA
- AOP 07: ÁREA SUR CALLE LA SERNA
- AOP 08: ÁREA CALLE EL BARCO
- AOP 09: ÁREA CAMINO DE LAGUARDIA
- AOP 10: ÁREA NORTE CALLE LAS ERAS
- AOP 11: BARRIO DE LAS ANTIGUAS BODEGAS
- AOP 12: ZONA BODEGAS



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: FECHA DIFERENCIAL = TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- AOP 13: ZONA INDUSTRIAL

5. En suelo no urbanizable, como casos especiales, pueden darse los siguientes ámbitos de ordenación pormenorizada:

a) El ámbito de intervención estructural (AIE), que define el ámbito del suelo no urbanizable integrado por Sistemas Generales.

En este PGOU existen los siguientes ámbitos de intervención estructural

- SG de Comunicaciones peatonales o Senderos peatonales de interés
- SG de Comunicaciones viarias y carreteras o Red viaria
- Dominio público hidráulico
- Infraestructuras de servicios
  - Línea eléctrica
  - Abastecimiento
  - Saneamiento

b) El ámbito de suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente (ASNUOP), que define el ámbito del suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente por un plan especial de los previstos en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, desarrollado por 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 del País Vasco, 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.

En este PGOU no existen ámbitos de suelo no urbanizable ordenado pormenorizadamente.

### Artículo 2.1.3. Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan

En desarrollo del artículo 58 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 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 3.2.8. “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 zonificación y calificación global contenidas en los planos P1, P1A y P3.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: FECHA DIGITALIZACIÓN TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a.2 La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado y no urbanizable) del plano P2. Asimismo, la categorización del suelo urbano no consolidado que contenga ámbitos de ejecución (citados en el artículo 53.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco) con Sistemas Generales adscritos o incluidos en ellos.

a.3 La delimitación de los AOP contenida en el plano P2.

a.4 El señalamiento de los bienes inmuebles de interés cultural de protección especial y media.

a.5 La delimitación de los ámbitos de ejecución mencionados en el subpunto a.2 incorporada al plano P6 “Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución”.

a.6 Las determinaciones de ordenación directiva definidas expresamente mediante notas escritas sobre los diferentes planos de ordenación.

b) De la documentación escrita:

b.1 El presente documento “B.1. Normas generales”, con las excepciones contenidas en el mismo.

b.2 Las determinaciones de ordenación pormenorizada definidas expresamente con ese rango normativo en la norma particular de cada AOP, en el documento “B.2. Normas particulares de los Ámbitos de Ordenación urbanística 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 AOP.

Con las excepciones y salvedades indicadas en el Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada” 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.

### Artículo 2.1.4. Modificaciones del presente Plan

1. Con las salvedades indicadas en el Artículo 3.2.8. “Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global” y Artículo 3.3.4. “Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada”, 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: FECHA VERSIÓN A TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

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 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 33 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 del País Vasco.

2. Además, las siguientes circunstancias aconsejan la revisión del Plan:

a) El agotamiento del 50 por ciento de la capacidad total residencial o industrial prevista 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.

### Artículo 2.1.6. Seguimiento ambiental de la ejecución del Plan

1. En la ejecución de las actuaciones amparadas por este Plan deberá tenerse en cuenta el Plan de Seguimiento Ambiental incluido en el Estudio Ambiental Estratégico que, tal como se indica en el Artículo 1.1.5. de esta Normativa, forma parte integrante de la documentación del PGOU.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fase: TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

# TÍTULO 3. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

## CAPÍTULO 3.1. - USOS DEL SUELO

### SECCIÓN 1ª - Generalidades

#### Artículo 3.1.1. Definición de uso del suelo

1. Los usos del suelo son la concreción espacial 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.

#### Artículo 3.1.2. Uso principal, uso auxiliar y 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, unas veces como uso auxiliar u otras como uso principal. Se incluyen también entre los usos auxiliares las actividades de servicio necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos, como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

3. Son **usos asimilados** a un uso principal de referencia, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos son semejantes, por lo que pueden autorizarse en las mismas condiciones.

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fase: TEXTO APROBADO + TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

los objetivos establecidos por el planeamiento; en consecuencia, nunca podrá utilizarse esta vía para solucionar situaciones particulares.

### Artículo 3.1.3. Usos no previstos en la presente normativa urbanística

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 explicitar los usos no previstos en aquélla como usos asimilados conforme al artículo anterior.

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 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d.7 Infraestructuras de servicios.

d.8 Usos rurales.

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

### Artículo 3.1.5. Definición de uso autorizado, característico, compatible, priorizado y 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 y los asimilados.

2. Dentro de los usos autorizados en un ámbito espacial o edificio, se denomina **uso característico** o predominante al que caracteriza al ámbito por agotar la mayor fracción de la edificabilidad permitida por el planeamiento sobre rasante o por ser el más deseable en el ámbito. Cuando el Plan señala un 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 característico o predominante.

Se denominan **usos compatibles** el resto de usos autorizados en un ámbito espacial o edificio, con las condiciones que para cada uno de ellos se establecen.

3. La normativa de un ámbito (zona, subzona, parcela o edificio) podrá incentivar uno o varios **usos priorizados** que el planeamiento considera más convenientes para lograr una ordenación idónea, asignándoles parámetros o condiciones más favorables.

4. Genéricamente, son **usos prohibidos** aquéllos 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 el Artículo 3.1.3. “Usos no previstos en la presente normativa urbanística” y Artículo 5.2.2. “Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos”. de estas normas generales”.

### Artículo 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

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.

### Artículo 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 vivienda y residencial colectivo

### Artículo 3.1.8. Vivienda. 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 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 unifamiliar aislada.
b) Tipo B: Vivienda bifamiliar.
   i Tipo B.1: Bifamiliar con accesos principales independientes.
   ii Tipo B.2: Bifamiliar con acceso principal y zaguán común.
c) Tipo C: Vivienda unifamiliar adosada.
   i Tipo C.1: Unifamiliar adosada en hilera.
   ii Tipo C.2: Unifamiliar adosada compacta o con un vértice común.
d) Tipo D: Vivienda plurifamiliar.
   i Tipo D.1: Plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad.
   ii Tipo D.2: Plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

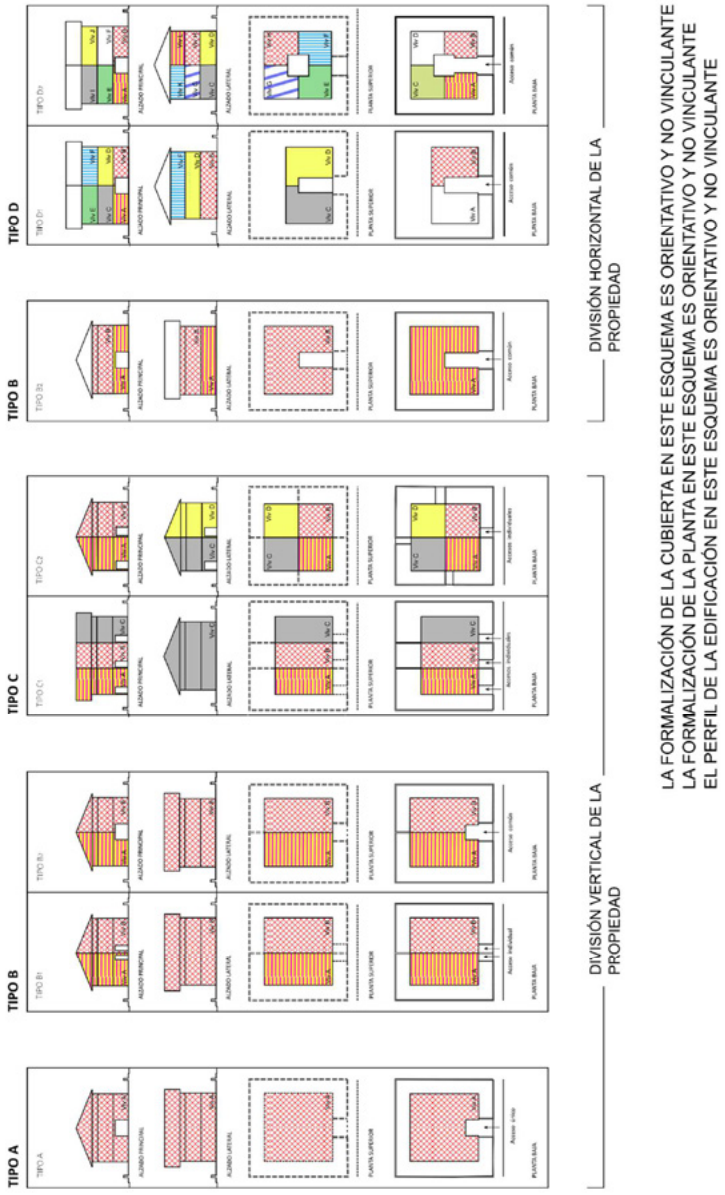
En la siguiente página puede observarse un esquema general de los tipos edificatorios arriba descritos.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO HOMOLOGADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432




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

a) Se pueden distinguir en ella dos modalidades:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. La vivienda que ocupa un edificio aislado o vivienda unifamiliar aislada.

ii. 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:

i En una parcela independiente para cada edificio.

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

5. Vivienda en edificio de dos viviendas (o **vivienda bifamiliar**): es aquélla que se sitúa en un edificio único, destinado a dos unidades familiares o viviendas.

Se pueden distinguir en ella dos tipos:

a) Viviendas con accesos independientes: son aquéllas que se sitúan en un edificio que se conforma mediante la agrupación horizontal de las viviendas por lo que ninguna de las dependencias de éstas 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 estratagema 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) Viviendas con accesos compartidos y zaguán común: responden al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 7 de este artículo, particularizado para dos viviendas. El edificio se conforma mediante la agrupación vertical u horizontal de dos 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 aquélla 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:

i. Tipo C.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:

1) La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

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

ii. Tipo C.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:

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.

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:

i. 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.

ii. La vivienda en edificio plurifamiliar general que es toda aquélla que se sitúa en un



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

edificio de vivienda plurifamiliar, excluida la definida en el apartado anterior.

b) Las viviendas admiten estas ubicaciones:

i. En una parcela independiente para cada edificio.

ii. 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 o residencias 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.

### Artículo 3.1.9. Residencial colectivo. Definición y clases

Se entiende por uso residencial colectivo el destinado a proporcionar alojamiento a colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido en régimen de uso privado, en edificios o establecimientos con capacidad para 12 personas o más, como conventos u otro tipo de comunidades. Se excluyen los servicios sociales residenciales de carácter dotacional.

Se incluyen también dentro del uso de residencial colectivo los alojamientos para temporeros destinados a personas que prestan servicios de temporada en explotaciones agrarias.

Se consideran viviendas colaborativas, aquellas que se encuentran insertas en un edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común.

## SECCIÓN 4ª - Contenido del uso industrial

### Artículo 3.1.10. Definición, clases y categorías

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) Industrias manufactureras

a.1 De transformación.

a.2 Bodegas, agrarias y forestales.

b) Centros de investigación

c) Artesanía y productos artísticos.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

d) Talleres

d1 Talleres de reparación de electrodomésticos.

d.2 Talleres de reparación de vehículos: electromecánicas o 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. Las **industrias manufactureras** de transformación se destinan a las operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculadas a actividades agropecuarias ni forestales

4. Las **industrias agrarias y forestales** son las de producción o transformación de productos agrarios o forestales, como instalaciones ganaderas intensivas con estabulación permanente, tratamiento de productos animales y agrícolas, bodegas, serrerías y similares que se ubican generalmente en suelo urbano industrial, salvo los casos que se regulan en el Artículo 3.1.23.

Las bodegas constituyen construcciones en superficie, subterránea o mixta cuya función actual o en su origen es la elaboración de vino, su envejecimiento y/o su conservación. Dentro del uso de bodega, se distinguen las bodegas aisladas y las bodegas tradicionales.

Las bodegas tradicionales se enclavan normalmente en antiguos barrios de bodegas, dedicados también a usos recreativos como txokos.

5. Los **centros de investigación** constituyen los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBACIÓN ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

10. 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 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 5 Kw.

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/ m² | 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

### Artículo 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 por 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 característico el uso industrial, sin limitación de empleo, de potencia y de superficie.

3. Se permite en casos excepcionales cuando la normativa particular de la zona lo indique expresamente.

## SECCIÓN 5ª - Contenido de los usos terciarios

### Artículo 3.1.13. Definición y clases

1. Se denominan usos terciarios las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, excluidos los equipamientos comunitarios. Se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas.
b) Comercio al por menor.
  b.1 Comercio en general.
  b.2 Grandes superficies comerciales.
c) Residencial público.
  c.1 Hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles y apartamentos turísticos.
  c.2 Residencias de estudiantes, colegios mayores y de postgrado.
  c.3 Habitaciones y viviendas particulares de uso turístico
  c.4 Campings y otros tipos de hospedaje de corta duración.
    c.4.1 Campings, áreas de acampada y áreas de caravanas.
    c.4.2 Colonias de vacaciones
    c.4.3 Refugios de montaña.
  c.5 Otros establecimientos turísticos en medio rural: casas rurales y agroturismos.
d) Hostelería
  d.1 Restaurantes y bares.
  d.2 Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. 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.

3. 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.

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

5. Los **hoteles, hostales, pensiones y apartahoteles** se caracterizan por ser de titularidad única y gestión conjunta, estar sujetos a regulación sectorial específica cada uno de ellos y tener determinados servicios comunes. Los apartamentos turísticos en bloque ocupan un edificio completo, con explotación conjunta y se regulan en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural

6. Las **viviendas y habitaciones particulares para uso turístico** es el uso que se da a las viviendas particulares cuando no se utilizan como tales de forma estable, sino que se destinan al alquiler con fuerte rotación en sus inquilinos, estancias cortas y uso generalmente turístico. Se regula en el Decreto 101/2018 de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Son diferentes de los apartamentos turísticos del apartado anterior.

*7.* Los **campings áreas de acampada y áreas de caravanas** son espacios delimitados y acondicionados para su ocupación temporal con albergues (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial. Se regulan en el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada.

8. Se consideran **usos auxiliares** de los anteriores 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 los usos terciarios.

### SECCIÓN 6ª - Contenido de los usos de equipamiento comunitario

#### Artículo 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a.3 Formación permanente y otras actividades de enseñanza.

b) Recreativo y cultural.

b.1 Bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales.

b.2 Espectáculos.

b.2.1 Teatros y cinematógrafos.

b.2.2 Salas de baile, discotecas y actividades similares.

b.2.3 Feriales y similares.

b.2.4 Plazas de toros.

b.2.5 Otros.

b.3 Palacios de congresos.

b.4 Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.

b.5 Juegos recreativos y de azar.

b.6 Otros.

c) Deportivo.

c.1 Estadios y polideportivos.

c.1.1 Estadios, campos de fútbol, etc.

c.1.2 Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.

c.2 Campos de golf.

c.3 Hípica y picaderos.

c.4 Otras instalaciones.

d) Sanitario.

d.1 Actividades sanitarias.

d.1.1 Actividades hospitalarias.

d.1.2 Actividades médicas y odontológicas.

d.1.3 Otras actividades sanitarias.

d.2 Actividades veterinarias.

e) Servicios sociales.

e.1 Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.

e.2 Servicios sociales sin alojamiento.

e.3 Alojamientos dotacionales

f) Servicios públicos.

f.1 Defensa, seguridad y protección civil.

f.2 Correos y telecomunicaciones.

f.3 Servicios urbanos.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

f.3.1 Mercados de abastos.

f.3.2 Mataderos.

f.3.3 Pompas fúnebres: Cementerios, tanatorios y crematorios.

f.3.4 Cocheras de autobuses públicos y similares.

f.3.5 Otros servicios urbanos.

g) Religioso.
h) Institucional.
i) Otros equipamientos.

3. 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.

4. 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.

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

6. El uso **sanitario** comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se incluyen las actividades veterinarias.

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

8. Los **servicios públicos** de defensa, seguridad y protección civil incluyen las actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos. Los servicios públicos urbanos son las actividades destinadas a satisfacer las



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

necesidades de dotación urbanística, como correos, telecomunicaciones, cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc. y los cementerios.

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. Dentro del concepto de otros equipamientos se incluyen las instalaciones y actividades que se indican el AOP concreta en los casos que existen.

12. 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.

### SECCIÓN 7ª - Contenido del uso de comunicaciones y transportes

#### Artículo 3.1.15. Definición y clases. Dotación de aparcamientos.

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) Viario rodado.

a.1 Carreteras.

a.2 Calles y vías municipales, comprendiendo calzadas, aceras, aparcamientos anexos o subterráneos y espacios de protección o residuales.

a.3 Estaciones de suministro de carburante.

a.4 Actividades anexas, como estaciones de autobuses o centro de transporte por carreteras.

a.5 Caminos rurales e itinerarios verdes.

a.6 Vías ciclistas.

b) Viario peatonal.
c) Transporte por ferrocarril.
d) Aéreos.
e) Centros de transporte intermodal.

En todas las categorías se considera **uso compatible** las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m2 de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad del tránsito y de los usuarios de la carretera, así como a una correcta conservación y explotación.

4. 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.

5. Los **caminos rurales** son las vías que, no estando integradas en la red de carreteras de rango superior, sirven de acceso a las explotaciones agrarias y las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio rural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad.

6. El **viario peatonal** comprende calles y paseos en el medio urbano e itinerarios verdes en el medio rural. Son de uso preferentemente peatonal, con o sin tolerancia al paso de bicicletas o vehículos a motor.

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.

8. 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.

9. Dotación de aparcamientos.

a) “Aparcamientos anexos”: como aparcamientos anexos a las vías públicas se establecerán los aparcamientos señalados en la legislación urbanística aplicable.

b) Los edificios de nueva planta 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 70 m² o fracción de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.
- 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 camping y albergues: los que establezca la legislación sectorial aplicable.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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

b.9 En edificios destinados a equipamiento comunitario de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogo: 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 urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables se cumplirán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística.

c) En edificios en los que se contemplen **obras de ampliación o de rehabilitación** con cambio de uso o de rehabilitación con **incremento de densidad** se aplicará el estándar de la letra anterior, que podrá reducirse y excepcionalmente suprimirse cuando la disposición de los aparcamientos resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo.

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

### SECCIÓN 8ª - Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre

#### Artículo 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. No se incluye en este uso de recreo y expansión ninguno de los edificios que tengan la consideración de equipamiento comunitario, definidos en el Artículo 3.1.14.

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.

a.5 Huertos de ocio en suelo urbano

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

b.1 Recreo extensivo.

b.2 Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.

b.3 Huertos de ocio en suelo no urbanizable.

b.4 Actividades cinegéticas y piscícolas.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

3. El uso de **recreo y expansión al aire libre de carácter urbano** se desarrolla en suelo 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. También incluye zonas menos antropizadas dentro del suelo urbano o urbanizable, como riberas y taludes o espacios de borde con vegetación natural o restituida. En su conjunto configuran el ambiente preciso para la actividad de ocio, recreo y expansión, además de coadyuvar al ornato de los espacios urbanos.

4. Se considera **uso auxiliar** del uso general **recreo y expansión al aire libre en suelo urbano y urbanizable** 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.

5. Se considera **uso compatible** del uso general **recreo y expansión al aire libre en suelo urbano y urbanizable** las infraestructuras de servicios inferiores a 50 m2 de ocupación, sobre rasante o bajo rasante, como estaciones de bombeo, centros de transformación, contenedores de recogida u otros.

6. Los **huertos de ocio** pueden darse tanto en zonas urbanas como en suelo no urbanizable. Se trata de complejos hortícolas divididos en parcelas de pequeña dimensión y con una serie de infraestructuras comunes, incluidos los usos complementarios y edificios auxiliares al servicio exclusivamente de los usuarios de los huertos.

7. El uso de **recreo extensivo** se desarrolla en suelo no urbanizable. Se entiende por recreo extensivo el uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no quiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Incluye la práctica de escalada incluyendo la apertura y fijación de vías, y prácticas de deportes de navegación aérea como el ala delta o parapente, incluso el deporte vinculado al medio acuático.

Son **usos complementarios** del recreo extensivo los senderos, vías verdes y ciclovías de uso preferentemente peatonal.

8. Las **pequeñas áreas de recreo en el medio natural** comprenden las áreas recreativas de titularidad pública y abiertas con pequeñas infraestructuras de carácter permanente que



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

facilitan la estancia, como mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, puntos de recogida de residuos, pequeños aparcamientos, etc.

9. **Actividades cinegéticas y piscícolas**. Se trata de la práctica de la caza y la pesca reglamentada. En este uso se excluye todo tipo de edificaciones.

### Artículo 3.1.17. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema General de Espacios Libres

1. Además de lo señalado en el 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 20 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 cifra 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. En 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 del País Vasco y Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

### Artículo 3.1.18. Instalaciones y construcciones permitidas en el Sistema Local de Espacios Libres

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del artículo 3.1.16. “Definición y clases”, dentro de la sección 8ª. “Contenido del uso de recreo y expansión al aire libre”, 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. En 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 1 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la Ley 2/2006,



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

## SECCIÓN 9ª - Contenido de los usos de infraestructuras de servicios

### Artículo 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 infraestructuras 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.
- c.3 Instalaciones de almacenamiento de energía.

d) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.
- d.1 Transporte subterráneo.
- d.2 Central neumática de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).
- d.3 Tratamiento de residuos sólidos urbanos
- d.4 Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.
- d.5 Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).
- d.6 Tratamiento de lodos y depuradoras.
- d.7 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.
g) Áreas de aparcamiento.

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 3.1.20. Definición y clases

1. Son usos rurales aquellos propios o admitidos en suelo no urbanizable. Comprenden usos exclusivos de esta clase de suelo o cualquiera de los anteriores que sea admisible en suelo no urbanizable, conforme a la clasificación siguiente:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.
- Usos relacionados con la explotación de recursos primarios.
- Infraestructuras en suelo no urbanizable.
- Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.

### Artículo 3.1.21. Usos de protección ambiental

1a) Los usos para la **protección ambiental** corresponden con el uso general nº1 de las DOT. Incluyen: la conservación, la mejora ambiental y las actividades científicas y/o culturales sin nuevas construcciones conforme a las definiciones siguientes.

- Conservación: mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.
- Mejora ambiental: tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamientos de plagas y enfermedades, etc.)
- Actividades científico-culturales: actividades destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio, que no impliquen construcciones.

### Artículo 3.1.22. Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.

Corresponde con el uso general nº2 de las DOT. Comprende una serie de usos variados de recreo, residencial público o equipamiento relacionados con el ocio y esparcimiento en el medio natural que se estructuran a efectos de su regulación en este PGOU del siguiente modo:

2a) **Recreo extensivo,** tal como se define en el Artículo 3.1.16.

2b) **Pequeñas áreas de recreo en el medio natural,** tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

2c) **Alojamientos en el medio rural.** Se trata de determinados usos definidos en el Artículo 3.1.13. que por su naturaleza deben emplazarse en determinados casos en el medio rural, como los campamentos turísticos, colonias de vacaciones, refugios de montaña u otros. Se



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

incluyen los usos complementarios, como servicios, comedores, almacenes, etc. No se incluyen en este grupo los agroturismos que se regulan en el Artículo 3.1.25. ni tampoco los usos hosteleros de bares y restaurantes cuando tienen la condición de uso principal porque las DOT no los contemplan.

2d) **Equipamientos propios del suelo no urbanizable**. Corresponde a los equipamientos comunitarios Artículo 3.1.14. que están ligadas al ocio y esparcimiento y deban estar ubicados en suelo no urbanizable por su naturaleza, funcionalidad o características, como campos de golf, instalaciones de hípica, actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, centros de interpretación del medio natural o cultural, etc.

2e) **Huertos de ocio en suelo no urbanizable**, tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

2f) **Actividades cinegéticas y piscícolas**, tal como se definen en el Artículo 3.1.16.

### Artículo 3.1.23. Usos relacionados con la explotación de recursos primarios

1. Corresponde con el uso general nº3 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). Se distingue a efectos de su regulación los siguientes:

1.1 AGRICULTURA:

3a) **Prácticas agrícolas** sin incluir construcciones.

3b) **Construcciones para agricultura** y actividades complementarias. Naves, pabellones y otras construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias. Comprende:

- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
- Playas de recogida de productos agrícolas.
- Infraestructuras de riego
- Otras dirigidas a finalidades similares.

También incluye actividades complementarias de la actividad principal agraria realizadas en la propia explotación como:

- Primera transformación de productos agrarios de la propia explotación.
- Degustación y venta al por menor de productos de la propia explotación.
- Talleres artesanales de productos típicos del país.
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.)

No se incluye como actividad complementaria la vivienda agraria ni agroturismo que se regulan de manera independiente en otro artículo, tampoco las actividades del párrafo anterior que se desarrollen al margen de la actividad principal, en cuyo caso se regulan en los usos de ocio y esparcimiento u otros.

3c) **Invernaderos y viveros**. Incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de los cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales),



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles. Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

1.2 GANADERÍA:

3d) **Prácticas ganaderas extensivas**, como el pastoreo y la trashumancia que no requieren construcciones excepto:

- Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en zonas de pasto del ganado y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o transterminante).
- Abrevaderos en el medio natural (sencillas construcciones para facilitar el acceso al agua y/o piensos y forrajes complementarios en los terrenos donde pasta el ganado).

3e) **Construcciones para ganadería y actividades complementarias**. Naves, pabellones o instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo (estabulación esporádica o temporal). No incluye las explotaciones ganaderas con estabulación permanente de carácter intensivo que se regulan en este plan, en concordancia con las Directrices de Ordenación Territorial, como industrias agrarias.

Las construcciones ganaderas comprenden:

- Establos.
- Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
- Estercoleros y depósitos de purines.
- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Silos de piensos y forrajes
- Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

También incluye actividades complementarias de la actividad principal ganadera realizadas en la propia explotación u otras actividades asimilables como:

- Las señaladas como actividades complementarias para la agricultura que también lo sean para la ganadería.
- Granjas cinegéticas y otras explotaciones de ganado que no tienen la consideración de explotaciones agrarias.
- Apicultura, etc...

1.3 NÚCLEOS ZOOLÓGICOS:

3f) **Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable**. Solamente se admiten aquellos núcleos zoológicos definidos en la legislación sectorial como tales cuya actividad principal justifique la necesidad de ubicación en suelo rural, desestimando aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano como pajarerías, tiendas de venta de animales y



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

otras asimilables. A efectos de su regulación se diferencian:

a) centros de estudio o recuperación de fauna autóctona, que se asimilan en su regulación al uso de protección ambiental por tener una finalidad científica.
b) otros núcleos zoológicos en suelo no urbanizable, como parques zoológicos, perreras, residencias o albergues de animales, escuelas de adiestramiento y similares

1.4 ACUICULTURA, SILVICULTURA Y EXPLOTACIONES FORESTALES.

3g) **Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales**, incluidos los elementos o infraestructuras imprescindibles en la zona de aprovechamiento, como:

- La red de saca (pistas, etc…)
- Instalaciones de vigilancia contra incendios
- Áreas y fajas cortafuegos.
- Casas Forestales: construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con explotación de las masas forestales públicas, y en contadas ocasiones como alojamiento para personal dedicado al cuidado de estas masas.
- Piscifactorías en el caso de la acuicultura.

3h) **Construcciones para actividades forestales complementarias** que no necesariamente deban ubicarse dentro de la masa forestal, pero sí en suelo no urbanizable por resultar incompatibles con suelo industrial, como:

- Naves para almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Parques o depósitos de apilado de madera y pequeños aserraderos de superficie menor de 2.000 m2

1.5 INDUSTRIAS AGRARIAS Y FORESTALES

3i) **Industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo A**: construcciones estrictamente destinadas a producción o transformación que, por motivos funcionales, de incompatibilidad con los usos del suelo urbano industrial, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria, como:

- instalaciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente.
- industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación como aserraderos mayores de 2.000 m2, deshidratadoras u otros.

3j) **Bodegas, industrias agrarias y forestales en suelo no urbanizable tipo B**: construcciones abiertas al público en las que se vincula la producción y transformación de los productos agrarios con las visitas, venta y difusión de productos agrarios que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria como bodegas, almazaras abiertas al público o instalaciones similares.

3k) **Actividades extractivas y sus construcciones**

Comprende aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones de dragado, pozos, a cielo abierto o en el subsuelo, así como auxiliares vinculadas directamente a estas. Se incluyen las edificaciones



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

e instalaciones destinadas a la extracción y el primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos geológicos.

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

3. 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.

### Artículo 3.1.24. Infraestructuras en suelo no urbanizable.

Corresponde con el uso general nº4 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) y con algunas vías de comunicación y transporte del Artículo 3.1.15. e infraestructuras de servicio del Artículo 3.1.19. que a efectos de su regulación en suelo no urbanizable se dividen del siguiente modo:

4a) **Vías de comunicaciones y transporte** incluyendo autopistas, autovías, carreteras, vías ciclistas, ferrocarriles u aquellas otras vinculadas a ellas conforme a la definición del Artículo 3.1.15.

4b) **Caminos rurales e itinerarios verdes** conforme a la definición del Artículo 3.1.15.

4c) **Líneas de tendido aéreo** de cualquier tipo de infraestructura.

4d) **Líneas de tendido subterráneo** de cualquier tipo de infraestructura.

4e) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A** que incluye:

- grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (más de 50 plazas)
- embalses o grandes depósitos de agua
- centrales productoras de energía eléctrica,
- estaciones transformadoras de superficie superior a 100m2
- centrales de captación o producción de gas
- plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie superior a 100m2.
- otras instalaciones de utilidad pública de similar impacto en el medio físico

4f) **Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B** que incluye:

- pequeñas superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (menos de 50 plazas)
- torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite
- faros, radiofaros y otras instalaciones de similar impacto
- aerogeneradores y otras instalaciones de energía renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares)



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento o plantas depuradoras de superficie inferior a 100m2.
- puntos limpios o garbigunes
- otras instalaciones de utilidad pública de similar impacto en el medio físico.

4g) **Escombreras, vertederos de RSU** y espacios para el tratamiento de dichos residuos.

### Artículo 3.1.25. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.

Corresponde con el uso general nº5 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). Comprende diversos usos ya definidos en artículos anteriores que pueden darse en suelo no urbanizable, exigen la construcción de edificios y se estructuran a efectos de su regulación en este PGOU del siguiente modo:

5a) **Vivienda aislada vinculada a una explotación económica agraria**: son edificios constituidos por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agraria para residencia de la persona agricultora previa demostración de su necesidad, conforme a los parámetros del Artículo 6.1.8. Incluye como uso complementario el uso de agroturismo vinculado a la explotación agraria, con las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

5b) **Vivienda aislada no vinculada a explotación económica agraria**: son las viviendas construidas de nueva planta que no están vinculadas a explotación agraria conforme al apartado anterior.

5c) **Industrias o almacenamientos peligrosos**: son los usos industriales de almacenamiento y desarrollo de sustancias y productos 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. No se incluyen las industrias agrarias del Artículo 3.1.23.

5d) **Otros equipamientos comunitarios de utilidad pública e interés social**. Incluye aquellos equipamientos comunitarios públicos o privados definidos en el Artículo 3.1.14. y no regulados en el Artículo 3.1.22. que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social, como prisiones, sanatorios, granjas escuela u otros.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 3.2. - CALIFICACIÓN GLOBAL

### SECCIÓN 1ª - Articulación de la calificación global en el PGOU

#### Artículo 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 por su morfología y por tener una misma utilización predominante.

Esta utilización predominante no impide que dentro de una misma zona pueda haber distintos usos privados o públicos pero cada zona dentro del plan constituye un espacio urbano o rural diferenciado, con características urbanísticas o paisajísticas parecidas y utilización del suelo similar.

Así, el nivel de desagregación y la interrelación entre las distintas zonas definidas por el plan, constituye la estructura orgánica y territorial global del término municipal, que forma parte de la ordenación estructural del plan.

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

a) Zonas públicas y dotacionales. Corresponde a las zonas E, F, G, H e I, carentes de aprovechamiento lucrativo, destinadas a dar soporte a dotaciones públicas de carácter general.
b) Zonas predominantemente privadas. Corresponde a las zonas A, B, C, D y ocasionalmente zonas H. En ellas se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable.
c) Zonas rurales en suelo no urbanizable, sean públicas o privadas.

3. Las zonas públicas y las dotacionales privadas (zonas D) que dan servicio a más de un ámbito de ordenación y se definen así en el plan, tienen carácter de sistema general.

4. 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 predominantemente 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 priorizado, y la del resto de los usos autorizados o compatibles.
c) En las zonas predominantemente privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco). En suelo urbano consolidado por la urbanización se deriva de la ordenación pormenorizada de las subzonas, sin que sea preciso establecer una edificabilidad global de zona.
d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en las zonas con uso característico de



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

vivienda, 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.

g) Opcionalmente, la ocupación máxima de suelo por los edificios.

Las determinaciones a) y b) referentes al uso característico y al carácter público o predominantemente privado de las zonas se regulan en los artículos siguientes de este capítulo y pueden concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP.

El resto de determinaciones se definen para cada zona en la norma particular de cada AOP, bien directamente, bien indirectamente a través de las subzonas de ordenación pormenorizada o bien estableciendo determinadas subzonas con carácter vinculante para la futura ordenación pormenorizada cuando ésta no se contiene en el PGOU.

Las determinaciones e), f) y g) no son obligatorias y tienen rango de 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 6. “Ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable”.

**Artículo 3.2.2. Calificación global y zonas existentes en este Plan y condicionantes superpuestos.**

1. En NORPLAN, se distinguen las siguientes zonas de uso global en función del uso característico de cada una:

Zonas predominantemente privadas

- A Zona residencial.
- B Zona industrial.
- C Zona de usos terciarios.
- D Sistema General privado de equipamiento comunitario.

Zonas públicas

- E1 Sistema General de comunicaciones viarias y carreteras.
- E2 Sistema General de comunicaciones peatonales.
- E3 Otros Sistemas Generales de comunicación.
- F Sistema General de espacios libres
- G Sistema General público de equipamiento comunitario.
- H Sistema General de infraestructuras de servicios.
- I Sistema General de dominio público hidráulico.

Zonas rurales



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- J11 Zona de especial protección.
- J21 Zona de mejora ambiental.
- J31 Zona forestal.
- J32 Zona de monte ralo.
- J41 Zona agroganadera de alto valor estratégico.
- J42 Zona agroganadera paisaje rural de transición.
- J51 Zona de pastos montanos y roquedos.
- J61 Zona de protección de aguas superficiales
- J71 Núcleos rurales en suelo no urbanizable.

2. Además, en el suelo no urbanizable se complementa la ordenación con los siguientes condicionantes superpuestos:

- S11 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- S12 Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos.
- S13 Áreas inundables.
- S14 Áreas con riesgo por cambio climático.
- S21 Espacios naturales protegidos.
- S22 Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.
- S23 Montes de utilidad pública.
- S24 Itinerarios Verdes
- S31 Ámbitos y edificios catalogados y con protección patrimonial.
- S32 Zonas arqueológicas y de presunción.

3. En el presente plan sólo existen zonas y condicionantes superpuestos de los siguientes tipos:

- J11 Zona de especial protección.
- J21 Zona de mejora ambiental.
- J31 Zona forestal.
- J32 Zona de monte ralo.
- J41 Zona agroganadera de alto valor estratégico.
- J42 Zona agroganadera paisaje rural de transición.
- J61 Zona de protección de aguas superficiales
- S12 Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos
- S13 Áreas inundables.
- S21 Espacios naturales protegidos.
- S22 Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.
- S24 Itinerarios Verdes
- S31 Ámbitos y edificios catalogados y con protección patrimonial.
- S32 Zonas arqueológicas y de presunción.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**Artículo 3.2.3. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica**

1. El régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas se configura a través de estas determinaciones:

a) El régimen básico de uso y edificación aplicable a cada zona contenido en el artículo siguiente.
b) Las determinaciones de calificación global establecidas para cada zona de suelo urbano en la norma particular del área de ordenación pormenorizada correspondiente y en suelo no urbanizable en el título 6.

2. La delimitación gráfica de la calificación global está contenida en los planos P1 “Calificación del suelo no urbanizable” y P3 “Calificación y Zonificación global en suelo urbano y urbanizable”.

**SECCIÓN 2ª - Definición de las zonas y condicionantes superpuestos.**

**Artículo 3.2.4. Definición de las zonas predominantemente privadas**

- A. Zona residencial: Son tejidos homogéneos con uso predominante residencial privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando asentamientos antiguos urbanos o rurales, de ensanche, de edificación abierta, de bajo desarrollo o de vivienda unifamiliar. Puede incluir dotaciones u otros usos no residenciales según se establezca en la ordenación pormenorizada.
- B. Zona industrial: Son tejidos homogéneos con uso predominante industrial y carácter privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas industriales comunes, de industria especial o parques tecnológicos. Puede incluir dotaciones u otros usos no industriales según se establezca en la ordenación pormenorizada.
- C. Zona de usos terciarios: Son tejidos homogéneos con uso predominante terciario y carácter privado. Este uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas terciarias genéricas, comerciales, de hostelería, oficinas o parques empresariales. Puede incluir dotaciones u otros usos no terciarios según se establezca en la ordenación pormenorizada.
- D. Sistema General privado de equipamiento comunitario. Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario de carácter privado definidas por el plan como sistema general. El uso como equipamiento de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando uso docente, cultural, recreativo, deportivo, sanitario, servicios sociales, servicios públicos o religioso.

**Artículo 3.2.5. Definición de las zonas públicas**

- E1. Sistema General de comunicación calles y carreteras. Son aquellas zonas destinadas a comunicación mixta, rodada o peatonal y transporte urbano e interurbano, definidas por el plan como sistema general. El uso de cada zona se



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

concreta más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando vías municipales de la red foral carreteras, en función de su titularidad.

- E2. Sistema General de comunicaciones peatonales. Son aquellas zonas destinadas a comunicación predominantemente peatonal o ciclista, con o sin tolerancia de vehículos a motor, definidas por el plan como sistema general. El uso de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando zonas exclusivamente peatonales o ciclables.
- E3. Otros Sistemas Generales de comunicación. Son aquellas zonas destinadas a comunicación y transporte ferroviario o aeroportuario definidas por el plan como sistema general.
  En todas las zonas E se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las comunicaciones y autorizados por la legislación sectorial aplicable y en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes.
- F. Sistema General de espacios libres. Son las zonas, definidas por el plan como sistema general, de arbolado extensivo y urbanización ligera, destinadas al recreo de carácter urbano y esparcimiento al aire libre o al recreo de carácter extraurbano donde predominan las actividades de contacto con la naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en las normas de ordenación pormenorizada correspondientes. Puede incluir dotaciones que no tengan carácter estructural. El uso y carácter específico de cada zona puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP.
- G. Sistema General público de equipamiento comunitario. Son aquellas zonas destinadas a equipamiento comunitario público definidas por el plan como sistema general. El uso puede concretarse más en la ordenación estructural de cada AOP con la misma diferenciación que los equipamientos privados incluyendo además el institucional.
- H. Sistema General de infraestructuras de servicios. Son las zonas que se destinan a las infraestructuras de servicios específicos. Tienen carácter público, salvo que se señale lo contrario en el AOP o que su titularidad actual sea privada y no se señale en el plan mecanismo de obtención. El uso de cada zona se concreta más en la ordenación estructural de cada AOP diferenciando abastecimiento, saneamiento, producción y suministro de energía eléctrica, tratamiento de residuos u otras infraestructuras. Responden a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.
- I. Sistema General de dominio público hidráulico. Son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses. Tienen todas ellas carácter de Sistema General. Se definen en el Artículo 3.2.12. y la legislación sectorial aplicable.

### Artículo 3.2.6. Definición de las zonas rurales.

Sólo aparecen en suelo no urbanizable, se representan en el plano P1. Corresponden a los objetivos y determinaciones de la ordenación territorial y sectorial. La categorización de las zonas rurales se realiza tomando en cuenta no sólo la situación actual, sino también la



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

vocación de uso del suelo y su evolución deseable hacia una mayor calidad ambiental. Por ello las zonas con mayor protección reciben una delimitación extensa, evitando la coexistencia en su interior o aledaños de otras zonas con mayor tolerancia de usos y actividades que pudieran afectar a los valores que, en cada caso, se pretende proteger.

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 para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Son las siguientes:

- J11 **Zona de especial protección.** Son aquellas zonas a las que el PGOU otorga mayor nivel de protección. Incluye los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, los hábitats naturales singulares, amenazados o con interés científico especial, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales singulares, endémicas o amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

  Se recogen en el PGOU entre otros los hábitats de Interés Comunitario localizados en el término municipal definidos en la Directiva 92/43/CEE del consejo del 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- J21 **Zona de mejora ambiental.** Zonas así delimitadas en el PGOU por estar ubicadas en el interior o junto a zonas de mayor valor en las que se considera beneficioso su evolución a mayores grados de calidad. Es el caso de bosques degradados, zonas de matorral o suelos marginales junto a zonas de especial protección o dentro de las mismas. Es la categoría clave para la transformación del suelo no urbanizable, su mejora ambiental y transformación paisajística.

- J31 **Zona forestal.** Terrenos de monte no incluidos en categorías anteriores así delimitados por el PGOU porque su vocación de uso es forestal. Conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), no se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña que constituyen elementos integrantes de ésta y son susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

- J32 **Zona de monte ralo**. Aquellas zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

- J41 **Zona agroganadera de alto valor estratégico.** Comprende los terrenos de cultivo no incluidos en categorías anteriores que son protegidos por su mayor capacidad agrológica en particular la zona agroganadera de alto valor estratégico recogida en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- J42 **Zona agroganadera paisaje rural de transición.** Agrupa zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la de alto valor estratégico, con mayores pendientes, o de áreas de campiña cubiertas de prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.

- J51 **Zona de pastos montanos y roquedos.** Se trata de ámbitos no incluidos en zona J11 de especial protección de valor natural que el PGOU delimita para sostener la cabaña ganadera y los especiales valores ecológicos de flora y fauna asociados a los roquedos. Comprende aquellos céspedes rasos y densos de mayor calidad, en entornos de especial protección situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen, en algunos casos, las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados. También incluye los grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales, característicos de las formaciones calizas en las montañas vascas. Se ha tenido en cuenta la delimitación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

- J61 **Zona de protección de aguas superficiales.** Comprende las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial.

- J71 **Núcleos rurales en suelo no urbanizable.** Son asentamientos rurales existentes que el plan recoge por haberse clasificado como tales en planeamiento anterior o encajar en la regulación del artículo 29 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y estar en el inventario de la DFA.

### Artículo 3.2.7. Definición de los condicionantes superpuestos.

En el suelo no urbanizable se complementa la ordenación con los siguientes condicionantes superpuestos:

DE RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

- S11 **Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos**: Áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de los recursos, conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el “mapa de vulnerabilidad de acuíferos” del Gobierno Vasco, en especial las zonas de recarga de los acuíferos subterráneos por el alto riesgo de contaminación.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

- S12 **Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos**: Áreas sometidas a una amplia gama de riesgos, tanto por materiales geológicos (aguas reactivas, suelos expansivos,…) como por procesos (deslizamientos, colapsos, erosión,…), conforme establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

- S13 **Áreas inundables**, conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Rí-os y Arroyos de la CAPV.

- S14 **Áreas con riesgo por cambio climático**: Zonas que el planeamiento territorial delimite debido a riesgos como los asociados a tormentas, los riesgos de incendios por sequías prolongadas, los riesgos por estrés térmico, etc., según establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

DE INFRAESTRUCTURA VERDE

- S21 **Espacios naturales protegidos**. Está integrada por los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, los humedales RAMSAR, así como sus zonas periféricas de protección, conforme a los señalado en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), Planes Especiales de mejora del medio natural aprobados u otros ámbitos delimitados por cualquier figura de protección ambiental u otros ámbitos delimitados por cualquier figura de protección ambiental y los Paisajes singulares y sobresalientes presentes en el municipio, de acuerdo al Acuerdo 829/2005, del Consejo de Diputados de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava.

- S22 **Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.** Se incluyen dentro de este condicionante tanto los corredores ecológicos como aquellos espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son los recogidos en el plano P1A “Infraestructuras generales y condicionantes superpuestos adicionales” y forman parte de la infraestructura verde de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), por su importancia como conectores ecológicos entre espacios protegidos. Se incluyen también las zonas húmedas recogidas en el PTS de Zonas húmedas.
- S23 **Montes de utilidad pública**. Son los así delimitados por la administración sectorial competente.
- S24 **Itinerarios Verdes**. Infraestructuras de comunicación que utilizan preferentemente antiguas infraestructuras fuera de servicio, vías pecuarias, así como caminos naturales de peregrinaje y grandes itinerarios históricos y/o de notable interés ecológico y paisajístico, destinados a los desplazamientos no motorizados. Está integrado, como mínimo, por las infraestructuras existentes de la Red de Itinerarios Verdes de Álava que no estén calificados como sistemas generales.

DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

- S31 **Ámbitos o edificios catalogados y con protección patrimonial.** Comprende las construcciones, asentamientos, elementos y sus entornos de protección especial y media por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el ayuntamiento debido a su valor histórico, etnográfico o patrimonial.

- S32 **Zonas arqueológicas y de presunción.** Delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el ayuntamiento debido a su valor arqueológico. Incluyen también las zonas arqueológicas propuestas para declarar, agrupadas bajo el epígrafe de “Otros Bienes de Interés Arqueológico”. Constituyen las zonas debido a su valor arqueológico que han sido delimitadas por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural o catalogados por el Ayuntamiento. En este caso, previo a cualquier actuación constructiva se estará a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Asimismo, se atenderá a lo dispuesto en las Normas de protección del patrimonio cultural.

### Artículo 3.2.8. 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 los AOP 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 aquélla 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 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.

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 AOP, 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d) La edificabilidad urbanística, la ocupación del suelo y la densidad residencial se incrementarán o decrecerán en proporción directa a la alteración superficial del ámbito. 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 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 sólo 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 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.

## SECCIÓN 3ª - Condiciones particulares de determinados sistemas en todo el municipio.

### Artículo 3.2.9. Condiciones específicas de las zonas de carreteras (E1).

En las zonas E1, correspondientes a carreteras de la red foral, se aplican las siguientes condiciones.

1. **Tramo urbano.** Son aquellos cuyas características encajan en la definición del artículo 122 del Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras: “Aquellos tramos de las carreteras que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico”. El Plan Integral de Carreteras (2016-2027) indica además que “debe existir suelo calificado como urbano o urbanizable en ambas márgenes simultáneamente”. Se indican en la memoria y se ordenan en planos 4 y 5.

2. **Travesía.** Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes, según la referencia del artículo anterior. Se indican en la memoria y se ordenan en planos 4 y 5.

3. **Zona de dominio público.** Se define en el art. 38 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de dominio público se califica en el PGOU como Sistema General de carreteras, excepto los casos que motivadamente se señalan en el plano 4. Salvo los tramos incluidos o adscritos a algún ámbito, el resto se obtendrá por expropiación.

4. **Zona de servidumbre:** Se define en el art. 39 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. En suelo no urbanizable la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En los tramos urbanos la zona de servidumbre se ajusta a las determinaciones del Plan Integral de Carreteras de Álava y se grafía en el plano 5.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano competente de la Diputación Foral, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En particular no se podrán ejecutar vallados nuevos.

Cuando por razones urbanísticas se considera necesario obtener la titularidad pública de la zona de servidumbre o parte de ella se señala en planos la obligación de cesión.

5. **Línea de edificación:** Se define en el art. 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho en el sentido de la marcha, del carril exterior de la carretera.

Con carácter general, en las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, el órgano competente de la Diputación Foral podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, de conformidad con el planeamiento urbanístico correspondiente, y de acuerdo al procedimiento que -reglamentariamente se establezca.

En suelo urbano, la línea límite de edificación se representa gráficamente en el plano 5. En dicho plano se establece la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, conforme al Plan Integral de Carreteras de Álava y a la justificación de la memoria en:

a) estos tramos urbanos y travesías con carácter general y

b) determinados edificios existentes catalogados o habitados que no afectan al funcionamiento de la vía, según los condicionantes concretos de la carretera.

Entre la carretera y la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción de edificios, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Las construcciones



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

existentes son disconformes con el planeamiento de grado B (DPB) salvo que se establezca en planos un grado de disconformidad mayor.

**Artículo 3.2.10. Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (E3).**

En las zonas E3, correspondientes a comunicaciones ferroviarias, se aplica la legislación sectorial del Estado en materia ferroviaria, el Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la CAPV y las siguientes condiciones.




*Bandas de protección de la red ferroviaria de interés general del Estado.*

1. La **zona de dominio público** comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros en suelo no urbanizable y cinco metros en suelo urbano y urbanizable a cada lado de la plataforma, medida desde la arista exterior de la explanación (Art. 25.1 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y art. 14 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario). Esta zona tiene la clasificación de Sistema General de comunicaciones ferroviarias (E3)

2. La **zona de protección** consiste en una franja de terreno a cada lado, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros en suelo no urbanizable y ocho metros en suelo urbano y urbanizable de las aristas exteriores de la explanación (art. 26.1 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y art. 14.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario).

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esa zona por razones de interés general.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

3. La **línea límite de edificación** se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros en suelo no urbanizable y veinte metros en suelo urbano y urbanizable de la arista exterior más próxima de la plataforma (art. 34 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario y Orden FOM/2230/2005).

Desde esta línea hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. (31 de diciembre de 2004).

### Artículo 3.2.11. Condiciones específicas de las zonas aeroportuarias (E3).

En las zonas E3, correspondientes a comunicaciones aeroportuarias, se aplica la legislación sectorial del Estado en materia aeroportuaria, según lo establecido en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

a) Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

b) Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio). Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

d) Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.

e) Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.

f) Orden TMA/454/2021, de 21 de abril, por la que se aprueba la revisión del Plan Director del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo (B.O.E. nº 112, de 11 de mayo).

En la parte del término municipal incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las partas, medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

### Artículo 3.2.12. Condiciones específicas de las zonas de Dominio Público Hidráulico (I).

En las zonas I correspondientes al SG de dominio público hidráulico se aplica el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV , las medidas no estructurales de carácter normativo previstas en el Plan Hidrológico y las siguientes condiciones.

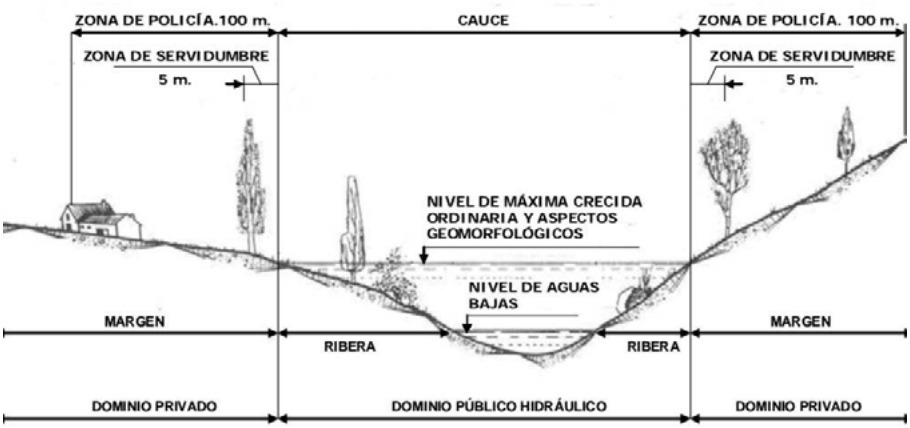


EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

1. **Sistema General de Dominio Público Hidráulico:** incluye los cauces continuos y discontinuos, los lechos de lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos, sus riberas y el espacio ocupado por la máxima crecida ordinaria.




2. **Zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico:** es una franja de cinco metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es la protección del ecosistema y del Dominio Público Hidráulico.

3. **Zona de policía:** es una franja de cien metros a partir del límite del Dominio Público Hidráulico cuyo objetivo es el control administrativo de determinadas actuaciones.

4. Las zonas "I" se han señalado en los planos P3 y P4 de ordenación como Sistema General del dominio público hidráulico, indicando en cada caso el eje del cauce sea continuo o discontinuo. Cuando el dominio público no está deslindado, no se señala su superficie, sino únicamente su eje aproximado o lámina de aguas bajas y se define la zona I de Dominio Público Hidráulico conforme a los apartados anteriores.

5. Las obras colindantes a cauces dejarán libre al paso la zona de servidumbre, exenta de obstáculos y libre de intervención de alteración del terreno natural, sin edificaciones, instalaciones, construcciones de ningún tipo, movimientos de tierra ni rellenos, y evitándose en todo caso la afección a la vegetación de ribera en buen estado. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre o policía requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que será tramitada por la Agencia Vasca del Agua-URA.

En los planos 1 y 5 se contemplan las zonas de protección de aguas superficiales los retiros mínimos de la edificación y la urbanización, conforme al apartado F del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 3.3. - CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

### Artículo 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 General, la subzonificación queda plasmada en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

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.

6. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada subzonas las siguientes 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 priorizado de la subzona y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.
c) La edificabilidad física de los diversos usos autorizados.
d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número de viviendas máximo que puede construirse en una subzona, una parcela o un edificio residencial.
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:
    1. Tipos edificatorios autorizados para realizar las construcciones de nueva planta.
    2. La parcelación resultante del plan, con indicación de la parcela mínima, y los criterios para su posterior modificación



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.
4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.
5. Identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.
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 autorizados y los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

**Artículo 3.3.2. Sistematización de la calificación pormenorizada.**

1. NORPLAN estructura la calificación pormenorizada de acuerdo en los siguientes tipos básicos de subzonas:

a) Subzonas privadas residenciales.

b) Subzonas privadas industriales.

c) Subzonas privadas 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 de infraestructuras de servicios.

i) Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

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

a. Subzonas privadas residenciales.
- a1 Asentamientos antiguos urbanos.
- a2 Asentamientos antiguos rurales.
- a3 Ensanche o mixta
- a4 Edificación abierta.
- a5 Edificación de bajo desarrollo.
  - a51 Abierta de bajo desarrollo.
  - a52 Unifamiliar adosada.
- a6 Vivienda aislada.
  - a61 Unifamiliar.
  - a62 Bifamiliar.

b. Subzonas privadas industriales.
- b1 Genérica o común.
  - b11 Industria intensiva.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b12 Industria aislada.
b2 Industria especial.
b3 Parque Tecnológico.
b4 Bodegas.
b41 Bodega tradicionales.
b42 Bodega aislada.

c. Subzonas privadas de usos terciarios.
c1 Genérico o común
c2 Comerciales.
c21 Comercios comunes.
c22 Comercial de grandes superficies
c3 De Hostelería.
c4 Oficinas.
c5 Parques empresariales.

d. Subzonas de equipamiento comunitario privado.
d1 Genérico.
d2 Docente.
d3 Cultural.
d4 Recreativo.
d5 Deportivo.
d6 Sanitario.
d7 Servicios Sociales.
d8 Servicios Públicos.
d9 Religioso.

e. Subzonas públicas de comunicaciones.
e1 Viarias.
e11 Carreteras.
e12 Calles.
e13 Áreas de aparcamiento.
e2 Peatonales y/o de bicicletas.
e21 Calles y paseos peatonales.
e22 Calles peatonales con tolerancia.
e3 Ferroviarias.

f. Subzonas públicas de espacios libres.
f1 Urbanas.
f11 Parques y jardines.
f12 Áreas de juego y recreo de niños.
f13 Plazas y áreas peatonales.
f14 Taludes y espacios de borde.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO RECIBIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.
- g1 Genérico.
- g2 Docente.
- g3 Cultural.
- g4 Recreativo.
- g5 Deportivo.
- g6 Sanitario
- g7 Servicios sociales.
- g8 Servicios públicos.
- g9 Religioso.
- g10 Institucional.

h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
- h1 De abastecimiento de agua.
- h2 De saneamiento de agua.
- h3 De producción y suministro de energía eléctrica.
- h4 Otras infraestructuras (Residuos, gas, petrolíferas, telecomunicaciones, otras…)

i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial.

3. Las subzonas públicas y las dotacionales privadas (d y, en su caso, h) comprenden la red dotacional de Sistemas Locales.

4. Cada subzona tiene un código o etiqueta formado por una minúscula y un número que identifica la subzona.

**Artículo 3.3.3. Relación de las subzonas existentes en este municipio.**

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

a. Subzonas privadas residenciales.
- a1 Asentamientos antiguos urbanos.
- a52 Unifamiliar adosada.
- a6 Vivienda aislada.
  - a61 Unifamiliar.

b. Subzonas privadas industriales.
- b1 Genérica o común.
  - b12 Industria aislada.
- b4 Bodegas.
  - b41 Bodegas tradicionales.
  - b42 Bodega aislada.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d. Subzonas de equipamiento comunitario privado.
- d9 Religioso.

e. Subzonas públicas de comunicaciones.
- e1 Viarias.
  - e11 Carreteras.
  - e12 Calles.
- e2 Peatonales y/o de bicicletas.
  - e22 Calles peatonales con tolerancia.

f. Subzonas públicas de espacios libres.
- f1 Urbanas.
  - f11 Parques y jardines.
  - f13 Plazas y áreas peatonales.
  - f14 Taludes y espacios de borde.

g. Subzonas públicas de equipamiento comunitario.
- g1 Genérico.
- g3 Cultural.
- g5 Deportivo.
- g6 Sanitario.
- g8 Servicios públicos.
- g10 Institucional.

h. Subzonas de infraestructuras de servicios.
- h1 De abastecimiento de agua.
- h2 De saneamiento de agua.

i. Subzonas de dominio público hidráulico superficial

**Artículo 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 (a, b, c, d y e), 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 el Sistema Local viario y peatonal, del diseño interior o del destino concreto del uso de los terrenos en ellos incluidos.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 General 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## TÍTULO 4. - RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO 4.1. - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 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 del País Vasco, 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 y ámbitos de ordenación".

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías: "suelo urbano consolidado" y "suelo urbano no consolidado"; este último a su vez se subdivide en "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización". Ambas categorías están también dibujadas en el plano mencionado, si bien el "suelo urbano consolidado" y el "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" tienen la misma representación; 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" del planeamiento anterior, que ha realizado su planeamiento de desarrollo y ha iniciado su ejecución en el momento de redactar el presente Plan General, 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 del País Vasco.

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 General. Puede ser ordenado pormenorizadamente por el Plan General o mediante el planeamiento de desarrollo.

c) El "suelo urbanizable no sectorizado" es aquél que constituye una mera reserva de suelo y que al no contener aún las determinaciones propias de la ordenación estructural precisará para su desarrollo de la previa redacción de un Plan de Sectorización.

### CAPÍTULO 4.2. - ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA

#### Artículo 4.2.1. Edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación.

La edificabilidad urbanística media de cada una de las unidades de ejecución que se delimitan en un mismo AOP, no difiere en más de un 5 por ciento de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate, conforme al artículo 144.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco

Cuando la distribución equitativa de beneficios y cargas exige en alguna UE mayor



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

edificabilidad por ser superiores las cargas, se justifica este extremo en las normas particulares del AOP correspondiente.

### Artículo 4.2.2. Edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media

1. La edificabilidad ponderada de un ámbito territorial se define en el artículo 35.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; 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. La edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial se define en el artículo 35.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

### Artículo 4.2.3. Criterios y coeficientes de ponderación de usos.

1. Los criterios de ponderación de usos para el cálculo de la edificabilidad media en ámbitos de ordenación pormenorizada y unidades de ejecución en todos los ámbitos del PGOU, excepto aquellos en los que se especifican otras condiciones en su ordenación pormenorizada, son las siguientes:

a) La edificabilidad en cada ámbito (área, sector o subzona) será la resultante de las determinaciones establecidas en el PGOU.

b) En los ámbitos en los que sólo exista un uso, la edificabilidad media se entenderá referida a dicho uso, por lo que no será necesario establecer coeficientes de ponderación.

c) En los ámbitos en los que existan varios usos, la edificabilidad media se calculará mediante la ponderación de los distintos usos lucrativos privados de acuerdo con los siguientes coeficientes de ponderación:

- Zona a) Residencial libre y compatibles sobre rasante en cualquier subzona a: 1,00
- Zona a) Residencial protegido sobre rasante en cualquier subzona a: 0,70
- Zona a) Residencial libre y compatibles bajo rasante en cualquier subzona a: 0,20
- Zona a) Residencial protegido bajo rasante en cualquier subzona a: 0,14
- Zona b) Industrial y compatibles sobre rasante en cualquier subzona b: 0,80
- Zona b) Industrial y compatibles bajo rasante en cualquier subzona b: 0,12
- Zona c) Terciario sobre rasante en cualquier subzona c: 1,00
- Zona c) Terciario bajo rasante en cualquier subzona c: 0,20

d) Siempre que se justifique que los coeficientes asignados no se adecúan a la realidad económica-urbanística de un ámbito de desarrollo específico, se procederá a su adecuación, pormenorización y/o actualización a dicha realidad en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 4.3. - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 4.3.1. 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 las AOP delimitadas en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica en el apartado "III.4. Régimen de programación y ejecución. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo" de la norma particular de cada AOP incluida en el documento "B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación pormenorizada".

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

Los AOP ordenados pormenorizadamente por este Plan General se considerarán ámbitos de ejecución directa del mismo. 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 los AOP, con objeto de mejorar la ordenación pormenorizada preexistente, pero sin alterar la estructural. No obstante, si la modificación va dirigida a incrementar las dotaciones públicas sin aumentar la edificabilidad urbanística y la ponderada, no será necesaria la modificación de este Plan General, aunque modifiquen otras determinaciones de ordenación estructural.

3. Régimen de desarrollo del planeamiento en suelos urbanos o urbanizables sectorizados no ordenados pormenorizadamente por este Plan General:

En los AOP no ordenados pormenorizadamente por este Plan General, 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 no sectorizado 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 intervención estructural se formulará un plan especial salvo cuando se ejecute de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente o el presente Plan General establezca las determinaciones oportunas que lo hagan innecesario.

a.2) 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 del País Vasco, en las que concurran 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 del País Vasco.

a.3) También será necesaria la redacción de un plan especial cuando así venga exigido por el planeamiento territorial, como es el caso de la implantación o ampliación de bodegas y otras construcciones para uso agrícola en el AF de Rioja-Alavesa, tal y como lo establece la 1ª Modificación del PTP de Rioja-Alavesa.

a.4) 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 General no afectadas ni condicionadas por la previsión de formulación del citado planeamiento especial, aun cuando incidan en terrenos incluidos en el ámbito de éste.

6. El desarrollo de planeamiento que incluya entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelo urbano sujeto a actuaciones integradas y en urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la condición de soleamiento. En el caso de áreas en las que sea obligatoria la aprobación de Planes Especiales serán estos los que incluyan las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables conforme a las previsiones y exenciones contempladas en el citado decreto.

### Artículo 4.3.2. Planes Especiales

1. Condiciones y criterios de ordenación: Los Planes Especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con los artículos 69 a 72 ambos inclusive de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Además, todo plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes. Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

Asimismo, en la redacción de los Planes Especiales se seguirán, en la medida de lo posible, los criterios de sostenibilidad deducidos del manual para la redacción de planeamiento urbanístico editado por EUDEL, IHOBE y el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

Será necesaria la redacción de un plan especial cuando así venga exigido por el planeamiento territorial, como es el caso de la implantación o ampliación de bodegas y otras construcciones para uso agrícola en el AF de Rioja-Alavesa, tal y como lo establece la 1ª Modificación del PTP de Rioja-Alavesa.

2. Planes de iniciativa particular: Además, en tanto no entre en vigor el desarrollo reglamentario de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los de iniciativa particular deberán cumplimentar, los requisitos siguientes:

a. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

    1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

    2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

    3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

c. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

d. La relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

    A estos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones. En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

e. La definición, en su caso, de las responsabilidades derivadas de la Disposición



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en lo referente al realojo de los residentes.

### Artículo 4.3.3. Planes Parciales

1. Condiciones y criterios de ordenación. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su AOP. Incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con la legislación urbanística.

Además, el plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el propio plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en las áreas colindantes.

Asimismo, en la redacción de los Planes Parciales se seguirán, en la medida de lo posible, los criterios de sostenibilidad deducidos del manual para la redacción de planeamiento urbanístico editado por EUDEL, IHOBE y el Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

2. Planes parciales de iniciativa particular: Será de aplicación lo dispuesto para planes especiales de iniciativa particular en el artículo anterior.

### Artículo 4.3.4. Estudios de detalle

1. Además de los estudios de detalle de formulación obligatoria o voluntaria contemplados en el Plan, se podrán formular otros estudios de detalle dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

2. Contenido: Además del contenido propio de este instrumento de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en el presente Plan o su planeamiento de desarrollo, los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que haya de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

### Artículo 4.3.5. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística

1. En desarrollo del presente Plan, y para regular aspectos relacionados con los usos del suelo, la edificación y la urbanización que no incidan en las condiciones básicas de uso y



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

edificación, podrán formularse uno o varios proyectos de Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Dichas Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del término municipal y tendrán el alcance y contenido establecido en el artículo 75 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

## CAPÍTULO 4.4. - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 4.4.1. Disposiciones de carácter general

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente documento, así como en el instrumento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado instrumento.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas en este Plan, 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 del País Vasco, las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al derecho al realojo de aquéllos.

### Artículo 4.4.2. Tipos de actuaciones y sus ámbitos. Unidades de ejecución.

1. Se distinguen las actuaciones de ejecución 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 del País Vasco.
Se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a) y 136 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 40 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 del País Vasco, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b) **Actuaciones de dotación:** son aquellas descritas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que tiene por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad urbanística.
Se describen en el artículo 2.k del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, como aquellas que se producen en parcela susceptible de edificación o solar y en la que se deben completar las dotaciones necesarias para reajustar su proporción con el incremento de su edificabilidad urbanística previsto por el nuevo planeamiento, y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización existente.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Asimismo, serán aquellas que se producen en parcela susceptible de edificación que, aun contando con una ordenación urbanística pormenorizada por el planeamiento urbanístico precedente, su urbanización se haya obtenido al margen de su desarrollo, y para la cual el nuevo planeamiento identifica la necesidad de completar las cesiones de dotaciones necesarias para reajustar su proporción con la edificabilidad urbanística atribuida por la nueva ordenación urbanística y no requiera, por el nuevo planeamiento, la reforma o renovación de la urbanización existente.

c) **Actuaciones integradas**: descritas en el artículo 138 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 42 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 del País Vasco, tienen tal consideración aquéllas 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 y en todo el suelo urbanizable; comprenden cada una de ellas al menos una unidad de ejecución y se desarrollan mediante un único programa de actuación urbanizadora.

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 del País Vasco, son aquéllas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritas a actuaciones integradas.

Las actuaciones tienen por objeto la ejecución de Sistemas Generales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas.

Por otra parte, también tendrán por objeto la ejecución 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 de cesión gratuita exigible a las actuaciones de dotación y a las actuaciones aisladas.

e) **Actuaciones de rehabilitación y regeneración** corresponden a la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones y/o tejidos urbanos, pudiendo incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Se desarrollan en ámbitos delimitados según el artículo 50.2.h de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el artículo 24.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 43 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. Se desarrollan en suelo urbano consolidado y pueden incluir o no unidades de suelo urbano no consolidado.

La rehabilitación y regeneración urbana podrá llevarse a cabo mediante aplicación directa de la ordenación pormenorizada del PGOU, mediante un plan especial para la rehabilitación y la regeneración urbana enmarcado en el artículo 71 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco o mediante un sistema mixto de los entre los dos anteriores.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Ámbitos de las actuaciones. Se definen del siguiente modo:

a) **Ámbito de las actuaciones aisladas**: comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones, así como las dotaciones existentes sitas en el suelo urbano consolidado.

En el presente Plan General se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución" con color gris, sin más especificación, conjuntamente con las actuaciones de dotación. La distinción de estos dos ámbitos, y por tanto de los solares o parcelas afectadas por cada actuación, se efectuará individualmente en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación o de parcelación, en su caso.

b) **Ámbitos de las actuaciones de dotación**: comprenden el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo del suelo urbano no consolidado, no incluidas en actuaciones integradas.

c) **Ámbitos de las actuaciones integradas**: comprenden el conjunto de terrenos, públicos y privados, incluidos y adscritos a cada actuación integrada.

En el presente Plan General están delimitadas individualmente en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución". Pueden comprender una o varias unidades de ejecución y tener adscritos o incluidos sistemas generales.

En la mayoría de los casos coinciden con un AOP o están incluidas en un AOP junto con otros suelos. En situaciones especiales que se señalan en el plano 6 y las Normas Específicas, una misma actuación integrada puede quedar comprendida en varias AOP diferentes porque la actuación deba coordinarse bajo una misma programación, aunque incluya ámbitos de ordenación diferentes y se ejecute en fases sucesivas.

d) **Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones** públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales: comprenden los terrenos objeto de estas actuaciones. En el presente Plan General se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución"

e) **Ámbitos de las actuaciones de rehabilitación y regeneración**: se representan en el plano P6 "Condiciones de desarrollo. Gestión urbanística y ejecución" Posteriormente, mediante acuerdo municipal pueden delimitarse nuevos ámbitos y dividirse o modificarse los existentes por el mismo procedimiento empleado para las unidades de ejecución.

3. Las **unidades de ejecución** (UE) son los ámbitos en que quedan divididas 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

están regulados en los artículos 144 y 146 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**Artículo 4.4.3. Régimen del suelo urbano consolidado y 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 del País Vasco.

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 determinados casos es precisa la **regularización de fincas** para resolver una estructura parcelaria inadecuada de alguna de las parcelas incluidas o materializar las cesiones que se indican en planos, en los siguientes casos:

- en los ámbitos que se señala en planos de ordenación de suelo urbano consolidado,
- cuando se especifique en estas normas o
- en casos análogos, aunque no se señale en planos ni se especifique en normas.

La regularización de fincas se realizará mediante los procedimientos de reparcelación o normalización de fincas previstos en el RD 3288/1978 de gestión urbanística. Se iniciará por acuerdo expreso del ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, en el que se señalará el ámbito de regularización, que será el indicado en el PGOU, pudiendo ser modificado por el ayuntamiento de manera motivada en el acuerdo de inicio de la regularización.

Cuando la regularización se inste de parte y no esté recogida en el PGOU, el ayuntamiento la podrá denegar de manera justificada si el perjuicio a terceros es mayor que el beneficio de la regularización.

En los casos que sea exigible un proyecto de normalización de fincas o de reparcelación 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. No se podrá edificar hasta que se acredite la regularización de fincas.

La regularización de fincas no conlleva cesión de aprovechamiento.

**Artículo 4.4.4. Régimen del suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación.**

1. Como paso previo a la edificación, en suelo urbano no consolidado correspondiente a actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad o en parcelas susceptibles edificación en suelo urbano que contando con ordenación pormenorizada del planeamiento urbanístico anterior, su urbanización se haya obtenido al margen del desarrollo de la misma y considerando el nuevo planeamiento la necesidad de completar las cesiones de dotaciones, deberá liberarse, previamente al proceso de complemento de la urbanización y edificación, la



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBACIÓN ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

carga dotacional según los artículos 6 y siguientes del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de estándares urbanísticos que desarrolla la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y los apartados siguientes.

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

### Artículo 4.4.5. Régimen de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

2. Delimitación. El perímetro de la unidad de ejecución lindante con subzonas públicas ya obtenidas de equipamiento, espacios libres o comunicaciones incluye todos los terrenos correspondientes a dichas subzonas que permanezcan de titularidad privada por estar pendientes de obtención. Este criterio se aplicará incluso en los casos en que la delimitación gráfica, por error o imprecisión cartográfica, catastral o de titularidad los haya excluido. En la reparcelación, previa acreditación de la titularidad, se procederá a la redelimitación de la unidad, incluyendo los restos de titularidad privada, hasta un máximo del 5 por ciento de la superficie del ámbito y sin modificar el aprovechamiento. Para ello no será necesario modificar el PGOU. En los casos en que la variación sea superior al 5 por ciento se redelimitará mediante modificación puntual del PGOU.

3. En el caso del suelo urbanizable no sectorizado, como paso previo, se exigirá la presentación del correspondiente plan de sectorización.

### Artículo 4.4.6. Régimen de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de Sistemas Generales y Sistemas Locales.

En las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales 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 4.5. - EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

### Artículo 4.5.1. Proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización.

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 documento “B.2. Normas particulares de los ámbitos de ordenación



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

pormenorizada" de estas Normas Urbanísticas o, en el caso de formulación de planeamiento de desarrollo, las que éste establezca.

**Artículo 4.5.2. Posibilidad de adaptación de la ordenación.**

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.

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 4.5.3. 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.

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.

3. El saneamiento será separativo en todo el municipio. Los proyectos de urbanización contemplarán saneamiento separativo en todos los tramos, incluso en los casos en que ambos ramales deban confluir al final en el saneamiento unitario existente. En los proyectos de edificación se contemplará la separación de pluviales y fecales, aunque el saneamiento existente sea unitivo. En el caso de proyectos de actividades económicas, principalmente bodegueras, deberán contemplar la necesidad de realizar un pretratamiento que reduzca las cargas contaminantes, de manera que el sistema tenga capacidad suficiente para absorber el incremento de cargas previsto.

4. Los proyectos de urbanización de sectores y unidades de ejecución incluirán a cargo del desarrollo del ámbito todas las cuestiones incluidas en las normas particulares de cada AOP así como las conexiones exteriores y el refuerzo de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del ámbito, incluso aunque no se mencionen en las normas particulares del AOP.

5. Con el fin de minimizar la escorrentía urbana, del riesgo de inundación y favorecer la infiltración del agua en el terreno contribuyendo así a regenerar el ciclo natural del agua, en



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

la urbanización de las áreas se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 126 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como el epígrafe E.4 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV estudiando la posibilidad de introducir sistemas de drenaje sostenibles en las superficies afectadas por nuevos desarrollos.

6. Cuando el refuerzo del apartado anterior se realice sobre tuberías de abastecimiento, colectores de saneamiento, sistemas de depuración y/u otras infraestructuras ya existentes que dan servicio al suelo consolidado y los nuevos ámbitos de desarrollo, se garantizará como mínimo el servicio existente en suelo urbano consolidado y el mínimo legal exigible en los ámbitos que se desarrollan, siguiendo los criterios municipales específicos para cada actuación en concreto.

### Artículo 4.5.4. 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.

## CAPÍTULO 4.6. - EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

### Artículo 4.6.1. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano y urbanizable

1. En los terrenos del suelo urbano consolidado por la urbanización que no tengan la consideración de solar, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y 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.

2. En suelo urbano no consolidado en los terrenos incluidos en unidades de ejecución podrá solicitarse licencia de edificación (antes de que adquieran la condición de solar) En tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, si concurren los requisitos del punto 4.

3. En el suelo urbanizable no se podrá edificar hasta que los terrenos tengan la condición de solar. Sin embargo, en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en aquellos terrenos podrá solicitarse licencia de edificación si concurren los requisitos del punto 4.

4. Requisitos de edificación y urbanización simultáneas en suelo urbano no consolidado y urbanizable en tanto no se apruebe el reglamento de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

i. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

de reparcelación si fuese necesario y de urbanización.

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 se constituya fianza por la cuantía de las obras de urbanización pendientes de ejecución.

iv. 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.

5. 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.

6. 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 causados. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas a que se refieren los apartados 1 y 4 de este artículo.

7. 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 del País Vasco.

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 4.6.2. Ejercicio de la facultad de edificar en 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 del País Vasco, 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 del País Vasco, no exime de la necesidad, según cada



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

3. En los ámbitos en los que se establece expresamente en el presente Plan la obligatoriedad de la formulación de un Plan Especial, en tanto que la misma no se efectúe, se permitirá únicamente las construcciones vinculadas a los usos rurales existentes.

4. 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 de dicha vinculación.

## CAPÍTULO 4.7. - RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES

### Artículo 4.7.1. 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 los diversos AOP pueda 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 documento “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales” de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 4.7.2. Edificios 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. Los elementos fuera de ordenación están identificados en el plano P5 "Condiciones de la edificación" o en las normas.

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. Se permite mantenimiento de habitabilidad salubridad y seguridad. Se prohíbe modernización, consolidación, aumento de volumen y mejora en construcciones.

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 4.7.3. Edificios disconformes con el planeamiento en suelo urbano y urbanizable.**

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la Ley 2/2006, 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 de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a) Grado A: aquéllos que ocupan calle u otro suelo dotacional público definido por la ordenación pormenorizada o que exceden de dos plantas 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.

El régimen de disconformidad con el planeamiento se aplicará aunque no se señalen en normas o planos.

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. Se prohíbe el aumento del número de viviendas y el cambio de uso.

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.

Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente de los ríos, para



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

las que no se señala en normas o planos una disconformidad mayor, puesto que las actuaciones de reedificación son contradictorias con la normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

### Artículo 4.7.4. Edificios 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 4.7.5. Edificios preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un AOP, área o sector, exigido en este Plan, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes sólo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la Ley 2/2006, 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 4.7.6. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable

1. Los 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 tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.

En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 4.7.2. “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. Los 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 aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Clasificación de Actividades. En ellos queda prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 aquélla 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 4.7.7. Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable.**

1. En las zonas J71 de núcleo rural, en lo referente a edificios, construcciones o instalaciones y usos fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento, se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano.

2. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones y usos **fuera de ordenación** en suelo no urbanizable:

a) Los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
b) Los que, situados en las zonas J11, J21, J51 y J61 de especial protección, mejora ambiental, pasto montano y roquedos o protección de aguas superficiales, alberguen usos no autorizados por la calificación global.
c) Los que alberguen usos no autorizados por la calificación global, situados en las zonas J31, J32, J41 o J42 correspondientes a forestal, monte ralo, agroganadera de alto valor y paisaje rural de transición, que no tengan la consideración de "uso existente tolerado".
d) Aquellos en que se den las circunstancias señaladas en el artículo 31.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

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.

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.

3. Se consideran edificios, construcciones o instalaciones y usos calificados como **disconformes con el planeamiento** los que, situados en las zonas J31, J32, J41 o J42 correspondientes a forestal, monte ralo, agroganadera de alto valor y paisaje rural de transición, albergan usos no autorizados por la calificación global, pero tienen la consideración de “usos preexistentes tolerados”.

A estos efectos son “usos preexistentes tolerados” los siguientes:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Vivienda no vinculada a los procesos productivos agropecuarios con licencia municipal. No se autorizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, salvo la subdivisión de viviendas o cambios de uso en edificios catalogados a razón de 150 m2 construidos por cada vivienda resultante en los términos de la presente normativa.
b) Hostelería con licencia municipal, como las actividades reguladas en el Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos u otras.
c) Equipamiento comunitario con licencia municipal, exceptuando: salas de baile, discotecas y actividades similares; juegos recreativos y de azar y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural la corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 50 por ciento de la edificabilidad preexistente.

4. En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes 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 uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto.

5. En estos edificios no se considerará cese de la actividad, a los efectos de este artículo, la transmisión de la titularidad de las empresas y/o edificaciones.

6. En cualquier caso se considerará que ha cesado de actividad a los efectos de este artículo, cuando ésta sea dada de baja en el impuesto de actividades económicas (IAE).

7. El resto de los edificios no calificados fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de **edificios preexistentes consolidados por la ordenación.**

8. Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 9 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 del País Vasco. Además, en aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.

### Artículo 4.7.8. Contenido del deber de conservación

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 del 50 por ciento del valor de reposición del edificio a nuevo, excluido el valor del terreno. 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.

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.

### Artículo 4.7.9. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público

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 público:

a) Solares:

a.1 Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del Artículo 5.1.33. “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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

2. Las condiciones señaladas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

**Artículo 4.7.10. 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

# TÍTULO 5. - ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES

## CAPÍTULO 5.1. - DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

### SECCIÓN 1ª - Definiciones y parámetros urbanísticos

#### Artículo 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 pro indiviso, 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.

3. La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en la presente normativa.

#### Artículo 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, que posee acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

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.

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

### Artículo 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.

### Artículo 5.1.4. Edificabilidad física

1. Concepto: Se entiende por edificabilidad física la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado cuyos conceptos son los definidos en el artículo 35, puntos 1, 2 y 3, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Salvo que se especifique lo contrario, las edificabilidades que se mencionan en el PGOU se refieren a edificabilidad sobre rasante. La edificabilidad bajo rasante se deduce en cada caso del perfil de la edificación para cada zona señalado en normas (que en algunos casos prohíben la construcción bajo rasante) y las condiciones específicas de área de movimiento bajo rasante señaladas en planos.

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

a) A través de las ordenanzas de manera expresa y numérica.
b) Mediante la regulación de la forma de la edificación, ya sea por la ordenanza escrita o a través de su diseño gráfico.

En los casos que se regule por doble vía, prevalecerá el valor menor.

3. Existen dos formas de asignar la edificabilidad:

a) Edificabilidad absoluta: es la superficie construible 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 ($m^2t$/ $m^2s$). Esta forma de asignar la edificabilidad siempre será una “regulación directa”.

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 aquélla que se aplica directamente sobre la parcela edificable, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

La parcela edificable es en el caso del suelo urbano y urbanizable el solar. Es la técnica más habitual en parcelas de suelo consolidado.

b) Edificabilidad física global o bruta: es aquélla 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, como sucede por ejemplo en unidades de ejecución o sectores.

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 del AOP se especifique otro procedimiento.

En las subzonas a.2 “Asentamientos residenciales antiguos rurales”, la asignación de la edificabilidad se efectuará por la modalidad de edificabilidad global cuando, en virtud de lo establecido en el artículo 136.b de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, deban ser cedidos y urbanizados terrenos al dominio público para que la parcela adquiera condición de solar.

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 diferencia 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 5.1.5. 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, excluyéndose las siguientes superficies:

a) La correspondiente a porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja, 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, definidos en el artículo 5.1.28. “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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 auxiliares del edificio en que se sitúen.
f) En cualquier caso, las superficies de plantas de camarotes y de plantas bajo cubierta que tengan una altura útil inferior a 1,5 metros.
g) Espacios comunitarios destinados a la dotación mínima de guarda de bicicletas y otros vehículos de asistencia al desplazamiento.

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.

3. En el caso de edificios exentos en una misma parcela como pérgolas, casetas de aperos, leñeras o cualquier otra construcción similar o asimilable, en el cálculo de la edificabilidad se computará la totalidad de la superficie construida en planta baja y en su caso de plantas superiores, medida por el perímetro exterior edificado aun en el supuesto de no contar con cerramiento exterior en alguna de sus caras.

Se exceptúan de los anteriores, y no computan edificabilidad, los elementos muebles de jardín autorizados por las ordenanzas de edificación y uso de las diferentes subzonas que integran el presente plan, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
a) Estén realizados en madera siguiendo diseño aprobado por el Ayuntamiento.
b) Tengan dimensión máxima 3m2 y 2m altura máxima al alero.
c) No cuenten con ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.
d) Respeten las distancias a linderos

4. Conforme establece el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de la CAPV, en los edificios de uso predominantemente residencial los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, no tendrán la consideración a efectos de cómputo de edificabilidad construida computable, ni a efectos urbanísticos, ni a ningún otro efecto hasta un máximo de 10 m2 por vivienda o alojamiento. Igualmente, del cómputo de superficie construida queda excluida la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm2, así como los huecos de paso libre para el paso de ascensores y elevadores.

### Artículo 5.1.6. Densidad residencial

1. Se entiende por densidad residencial al 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

## SECCIÓN 2ª - Parámetros y condiciones de la parcela

### Artículo 5.1.7. 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.

### Artículo 5.1.8. 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 las 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 5.1.9. 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 5.1.10. 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNIFICADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 5.1.11. 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 5.1.12. Alineación viaria

1. 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. Corresponde a las líneas que separan las subzonas privadas (a, b, c y d) de las públicas (e, f, g, h, i).

2. Estas alineaciones causarán las correspondientes cesiones obligatorias y gratuitas, que se urbanizarán por cuenta del propietario, siguiendo las instrucciones y criterios que defina el ayuntamiento y el presente documento.

3. En algunos casos manifiestos en que la alineación prevista en el Plan no coincide con el límite de la propiedad privada, se señala en el Plan como alineación nueva, pero la cesión deberá realizarse también aunque no se señale expresamente en planos.

4. La alineación viaria de la red foral de carreteras (zona de dominio público) es la línea que limita la subzona e.11.

### Artículo 5.1.13. Definición de las referencias altimétricas del terreno

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.

### Artículo 5.1.14. 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 ocupable edificado interior o exterior del no edificado, conteniendo todos los espacios ocupables como salientes, vuelos, galerías, terrazas o balcones que se encuentran dentro de la parcela. No incluyen los planos de fachada aquellos salientes permitidos respecto de las alineaciones ni los aleros.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.
d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o que separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.
e) Línea de fachada obligatoria y máxima: línea hasta la que debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

### Artículo 5.1.15. Separación a linderos

1. Separación o retiro a los linderos es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste

2. Las construcciones o instalaciones situadas bajo rasante no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a la separación a linderos.

### Artículo 5.1.16. Separación entre edificios

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus planos de fachada. 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 5.1.17. 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 5.1.18. Área de movimiento de la edificación

Área de movimiento de la edificación es el espacio señalado gráficamente en el plano P5 “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 5.1.19. Ocupación del suelo por la edificación

1. Se entiende por “ocupación del suelo” la superficie de la parcela edificable 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

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.

3. Para el supuesto b.2 del apartado anterior se establecen las siguientes definiciones:

a) **Porche uso público en planta baja:** Espacio de la parcela privada porticado que debe quedar libre en planta baja y enrasado con la calle, cubierto por las plantas alzadas y conformando un porche en el que sólo se admiten los elementos estructurales imprescindibles para el desarrollo de la edificación. Se admite la ocupación del sótano en todos los casos en que el plano 5 no lo impide.

b) **Espacio privado abierto no edificable:** Se grafía en planos para varias subzonas, normalmente en la parte delantera entre el área de movimiento de la edificación y la calle y no en todos los casos. El objetivo es preservar una morfología característica de los asentamientos rurales antiguos, en los que la edificación a veces se alinea a la parcela y otras se retira un poco del límite de la propiedad, quedando ese espacio privado sin vallar, o con un cierre de muy poca entidad que contribuye a enriquecer el espacio público, facilitar la maniobra de entrada, de manera que el edificio principal tenga presencia en la calle y enriquezca el ambiente urbano.

En estos espacios se admite el tratamiento con pavimento diferenciado o ligero desnivel respecto a la calle, así como la delimitación con elementos ornamentales o vegetales de poca altura, como pivotes, jardineras o similares, pero no se admiten nuevos vallados posteriores a la aprobación del PGOU, ni el recrecido de los existentes.

c) **Espacio libre privado no edificable**: Es el espacio privado cerrado en el que se admite el vallado en las condiciones establecidas en estas normas. También se admiten construcciones auxiliares propias de la zona ajardinada, como piscinas, instalaciones deportivas, invernaderos, garajes y cobertizos o edificaciones de una sola planta y tres (3) metros de altura. Su dimensión será como máximo el 10 por ciento del espacio libre, no mayor de 30m2. Se admite en todos los casos una superficie de 9m2 cualquiera que sea la dimensión del espacio libre.

Las anteriores determinaciones y las áreas de movimiento de la edificación del plano 5 podrán modificarse mediante estudio de detalle en el que se justifique la necesidad y su aceptación será por parte del ayuntamiento discrecional y sujeta al equilibrio entre los intereses públicos y privados.

### Artículo 5.1.20. 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

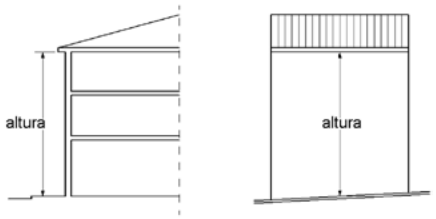
## SECCIÓN 5ª - Parámetros y condiciones de forma de los edificios

### Artículo 5.1.21. Dimensiones máxima y mínima de la edificación

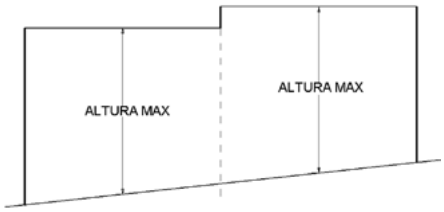
"Dimensión máxima de la edificación" y "dimensión mínima de la edificación" son las establecidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse y circunscribirse la edificación, definida por los planos de fachada, que sobresalga del terreno.

### Artículo 5.1.22. 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 rasante del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo. En edificios en esquina se considera el desarrollo completo de las dos fachadas que la forman.




2. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la edificación, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.




3. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos mayores de 30 metros, en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se tomará en cada calle la altura y el número de plantas correspondiente, hasta un fondo máximo de 15 metros en el caso de la calle de mayor cota o altura máxima y 15 metros en el caso de la más

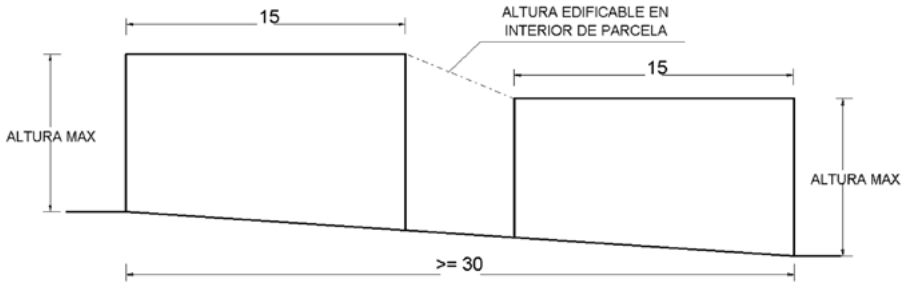


EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

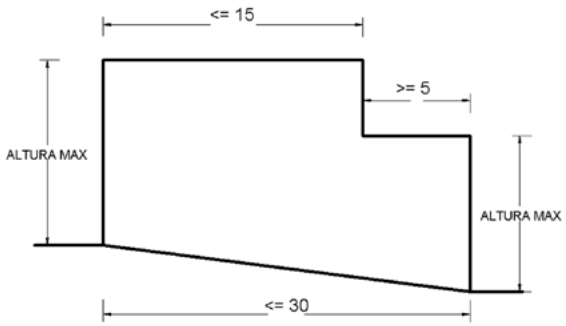


D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

baja. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela.




4. En solares con fachadas opuestas a calles de distinta rasante o diferente altura, con fondos menores de 30 metros, en las que no se regulen alturas en el plano de edificación, se mantendrá siempre un fondo mínimo de 5 metros en la rasante o altura más baja, disminuyendo si es necesario el fondo correspondiente a la más alta.




### Artículo 5.1.23. 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 5.1.24. 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) A/B
b) A(a)/B
c) A(a o b)/B
d) A (a y b)/B

La primera cifra “A” anterior a la barra inclinada representa el número de plantas sobre rasante, excluidos los áticos y los bajo cubiertas computables, y la posterior “B” 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 separados por una “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 5.1.25. 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) **Baja**: planta que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.

b) **Baja descolgada**: En el supuesto de que el edificio esté ubicado en un terreno en pendiente y que cuente con dos fachadas opuestas, una dando a un vial público superior y la otra no, se considerará como plantas bajas descolgadas aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

– Están situadas bajo la planta baja.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

– La totalidad del frente de su fachada está a una cota igual o superior a la del terreno.

– Cuentan con vistas rectas no inferiores a 16m hacia espacios libres de edificación en todo su frente.

A efectos de cómputo de edificabilidad debe considerarse como edificabilidad sobre rasante siempre y cuando coincida con el uso característico de la parcela.

Su régimen de uso es el siguiente: Se pueden destinar al uso característico en una profundidad de 10m, medida perpendicularmente desde cada punto de la fachada. Las partes de dichas plantas que excedan de esa profundidad se destinarán a usos auxiliares.

b) **Sótano:** se entiende por planta sótano aquélla en que más de un cincuenta por ciento de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. La altura libre no será inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

c) **Semisótano:** es aquella, por debajo de la baja, 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 (240) 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 (1) metro respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

d) **Entreplanta**: Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 por ciento de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja. Sólo se admiten en las subzonas en las que expresamente se menciona esta posibilidad. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.

b) La altura libre deberá tener un mínimo de 2,20 metros si se trata de espacios de uso esporádico, como zonas de almacén y de 2,50 metros si es de uso habitual, existen puestos de trabajo o acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre mínima de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 metros.

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

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

g) **Bajo cubierta o entrecubierta:** planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## SECCIÓN 6ª - Condiciones adicionales; de estética urbana y de calidad e higiene de la edificación

### Artículo 5.1.26. 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.

2. Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente.

3. Las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales quedan reguladas por el Decreto 80/2022, de 28 de junio del Gobierno Vasco. Aparte de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto, el ayuntamiento, a través de ordenanzas municipales, puede establecer condiciones de habitabilidad más exigentes, salvo en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de protección pública y las normas de diseño de éstas y de los alojamientos dotacionales.

### Artículo 5.1.27. 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 5.1.28. 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 cien (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 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.

d) Galería es el mirador cuya longitud supera los doscientos cincuenta (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. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior solamente son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones definidas en el Artículo 5.1.12. “Alineación viaria”. En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en el Artículo 5.1.15. “Separación a linderos” y Artículo 5.1.16. “Separación entre edificios”.

4. Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
c) Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a dos metros.

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 los AOP podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

### Artículo 5.1.29. Saliente máximo de cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de cien (100) centímetros, salvo mayor limitación en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular del AOP correspondiente.

### Artículo 5.1.30. 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 50 por ciento. En ellas podrán instalarse lucernarios, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.
b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) 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.
   c.2 La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 metros medidos sobre el forjado de piso terminado.
   c.3 Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.
   c.4 Las pendientes de sus cubiertas estarán entre el 25 y el 35 por ciento.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de Edificación y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

**Artículo 5.1.31. 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. El patio de manzana cumplirá como mínimo las condiciones de patio de luces.

b) Sus dimensiones se establecen en este Plan mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en el plano P5 “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 P5 “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 metros de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

e) A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior en el Decreto 80/2022, el patio de manzana al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando se cumplan las siguientes condiciones: Dispondrá de una superficie mínima de 225 m2, en él se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro tangente a cada hueco considerado y la distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde este hasta el edificio opuesto, será mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.

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 la normativa vigente de diseño de las viviendas conforme al Decreto 80/2022.

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

b.6 Las distancias mínimas entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 metros 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.

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 metros. Para que un patio abierto a fachada tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser menor o igual que 2/3 de la longitud del frente abierto o inferior a 1,50 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.

- No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.
- Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.
- La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20 por ciento.
- Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b.2 Patio abierto en parcela independiente.

- Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 metros de diámetro, con alturas superiores.
- La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 metros.
- La profundidad no superará la mitad de la anchura.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

### Artículo 5.1.32. 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 al criterio que, al respecto mantenga.

2. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

### Artículo 5.1.33. Vallados

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de 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 ochenta (80) 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 de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades.

2. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbano o urbanizable bien en la forma señalada en el



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

3. Los vallados de las parcelas lindantes con cauces de agua deberán dejar libre la zona de servidumbre (5 metros).

**Artículo 5.1.34. Protección del arbolado**

1. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

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

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. 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.

**Artículo 5.1.35. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación**

1. Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda conforme al decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de viviendas y alojamientos dotacionales.

2. Además, estas Normas Urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el documento “B.3. Normas de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales”.

**Artículo 5.1.36. Ámbitos urbanos, áreas y viviendas exentas del cumplimiento del Decreto de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales.**

Las viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibiliten el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

y normas de diseño contempladas en el Decreto 80/2022 están entre los supuestos de exención de citado cumplimiento, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente, conforme al artículo 10 del citado decreto.

A continuación, se indican los ámbitos y áreas consolidadas en las cuales se dan los supuestos de exención:

Las parcelas correspondientes a las subzonas tradicionales (a1) y (b41) siempre que se justifique la imposibilidad de cumplimiento de estas condiciones en las edificaciones existentes.

## CAPÍTULO 5.2. - ORDENANZAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### SECCIÓN 1ª - Condiciones generales de las subzonas residenciales (a)

#### Artículo 5.2.1. Condiciones generales comunes referentes a la edificación. (a)

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 General.

A estos efectos, se equiparán 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 General, 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 a5 y a6 será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del AOP o, por remisión de ella, aquel plan no contiene especificaciones en otro sentido.

b) Una vez definida la parcelación, su modificación podrá realizarse:

b.1) 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.

b.2) 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 General 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 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 el Artículo 4.7.2. "Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable", Artículo 4.7.3. "Edificios disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable" y, en su caso, Artículo 4.7.6. "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 el suelo urbano consolidado por la urbanización de las subzonas a1, a2, a3 y a4 este parámetro podrá ser libre o regulado por la norma particular del AOP expresamente o indirectamente mediante un estándar de metros cuadrados construidos por vivienda.

b) En las subzonas a5 y a6 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.

c) En los edificios preexistentes ratificados por la ordenación pormenorizada se estará a lo que señale expresamente la norma particular del AOP.

d) 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 o a través de la norma particular del AOP correspondiente o, en su defecto, de la ordenanza de cada subzona contenida en este capítulo. También podrá utilizarse el procedimiento mixto.

b) En los casos en los que se consolida la ordenación preexistente, cualquier operación de sustitución se adecuará a la ordenanza de la subzona o a la forma de la volumetría y parámetros edificatorios de la edificación preexistente, sin perjuicio de lo dicho en el punto 2.c) anterior. En el caso de las ampliaciones de ésta, se estará a lo que regule la norma particular del AOP.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO UNITARIO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**5. Referentes a la regulación de la edificación de viviendas.**

Los edificios de viviendas y las propias viviendas se regularán conforme a las condiciones establecidas en el decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales. Las viviendas contarán con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m2 en el que pueda inscribirse un círculo de 1,5 m de diámetro y todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa exterior o a patio cerrado. Las alturas libres interiores máximas y mínimas de las plantas serán conforme al citado decreto.

**Artículo 5.2.2. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos. (a)**

1. Las subzonas residenciales se destinarán al uso característico de vivienda establecido expresamente en el Artículo 3.2.4. "Definición de los distintos tipos de zonas integrantes del Sistema de Normalización del Planeamiento Urbanístico y existentes en este Plan General", el cual establece para cada zona el tipo característico o predominante de cada subzona.

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 característicos 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 y los auxiliares 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 3.1.15. "Definición y clases", dentro de la sección 7ª. "Contenido del uso de comunicaciones y transportes".

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.

Para la instalación y puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación la Ley 11/2022 de 28 de junio General de Telecomunicaciones en su artículo 49 como la disposición adicional octava de la Ley 38/1999 de 5 noviembre, contemplan exenciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**Artículo 5.2.3. Ordenanza a1 de asentamientos antiguos urbanos.**

1. **Ámbito de aplicación. (a1)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.

2. **Edificabilidad urbanística máxima. (a1)**

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquel plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, éste cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 "Fondo edificable".

3. **Tipología edificatoria.(a1)**

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. Puede ser unifamiliar o plurifamiliar.

4. **Parcela mínima edificable. (a1)**

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. **Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a1)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General tendrá una superficie mínima de 90 m2.

6. **Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a1)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una dimensión máxima de lindero frontal de 12 metros y una dimensión mínima de lindero frontal de 6 m.
b) Las dimensiones del resto de los linderos será libre.
c) En aquellas parcelas existentes en las que la edificación supere los 12 metros de frente de fachada, deberá resolverse formalmente mediante la composición de fachada, reproduciendo los ritmos, proporciones y modulaciones propios de edificaciones independientes, de manera que su percepción desde el espacio público sea la de una sucesión de unidades edificatorias diferenciadas, acorde con la tipología tradicional de edificación adosada característica de la subzona.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

7. **Fondo edificable. (a1)**

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, se estará a lo dispuesto en el plano P5 "Condiciones de la edificación".

8. **Número de edificios en una parcela. (a1)**

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 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.
c) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. **Número máximo de viviendas. (a1)**

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada.
b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a1)**

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5. "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.

11. **Altura máxima de la edificación. (a1)**

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

| | |
|---|---|
| I | 3,50 m |
| II | 6,50 m |
| III | 9,50 m |

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Cuando se permita bajo cubierta, la altura máxima de la edificación será la indicada en el punto a), según el número de plantas, sin incremento de la altura de fachada.

La planta bajo cubierta quedará limitada a una altura máxima de 1 metro medida en fachada, desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cara inferior del alero.

c) 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.

12. **Ocupación del suelo por la edificación. (a1)**

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 se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del Artículo 5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".
c) En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P5 "Condiciones de la edificación", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo.

13. **Separaciones de los edificios a los linderos. (a1)**

a) No se permiten retranqueos a lindero frontal. La línea de fachada se define de modo gráfico en el plano P5 “Condiciones de la edificación”.

b) Como norma general la edificación será adosada. No obstante, en las parcelas existentes con lindero frontal de dimensión frontal superior a 12 metros, la edificación podrá separarse de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

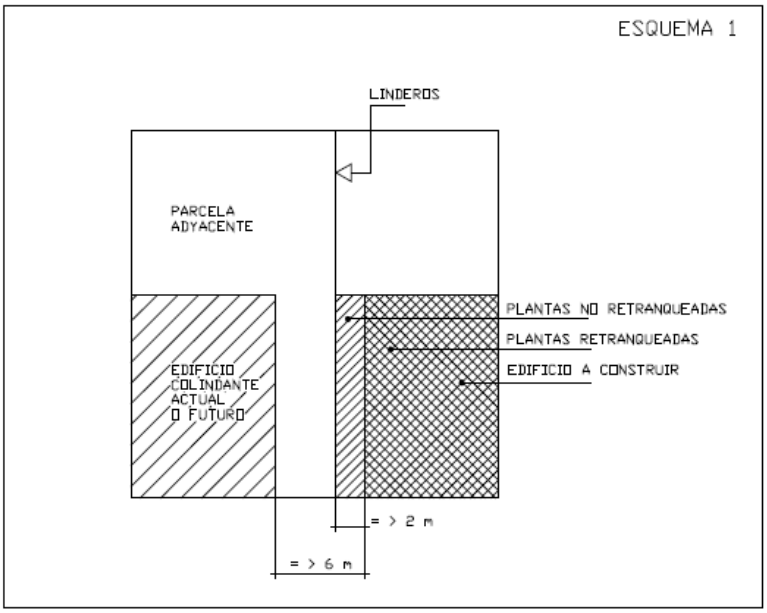
- Que el plano de líneas de fachada establezca expresamente una separación o retranqueo.
- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso, la edificación, a partir de la primera planta retranqueada, se separará un mínimo de seis metros. Podrá reducirse esta distancia hasta los dos metros si se respeta dicha separación a los edificios actuales de las parcelas adyacentes y sus propietarios se comprometen a construir los nuevos edificios (de nueva planta o ampliación de los actuales) a la distancia indicada de seis metros.) Ver esquema 1.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432




c) No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

d) Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 7 "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

14. **Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela. (a1)**

a) Este parámetro será el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

15. **Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a1)**

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).

16. **Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a1)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Plantas altas: 2,50 m.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 4 m. Bodegas: libre

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m. Bodegas: libre

17. **Salientes y entrantes en fachada. (a1)**

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el Artículo 5.1.28. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

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 0,70 metros.

a.3) La longitud total será como máximo ½ de la fachada excepto que sean balconeras, que en ese caso será libre separándose de las medianeras como mínimo el vuelo de la balconada. El resto de los vuelos se separarán de la medianera al menos 1 m.

a.4) La altura mínima libre del vuelo será de 3,5 m.

a.5) Se prohíben cuerpos cerrados o de fábrica.

b) En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas 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 mínima de 0,60 m.

18. **Cornisas y aleros. (a1)**

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 10 por ciento de la anchura del espacio público al que dé frente el edificio, con un máximo de 0,80 m.

19. **Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a1)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada. Cuando la forma de la parcela lo exija o aconseje podrá establecerse a tres o más aguas, evitando las soluciones complejas y la aparición de hastiales sobre cualquiera de las fachadas.

d) No se permiten mansardas, ni la apertura de huecos en la cubierta para la producción de terrazas.

e) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

f) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

20. **Condiciones adicionales. (a1)**

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente. Guardarán proporciones verticales y se ordenarán en ejes verticales y horizontales y no excederán del 50% de la longitud de la fachada.

c) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado, mortero monocapa o similar) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores acordes al entorno.

d) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

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.

f) 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.

21. **Resto de parámetros. (a1)**

a) 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. (a1)**

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

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 de edificio de vivienda, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.4) a b.8) siguientes.

b.3) Oficinas: en cualquier planta baja y primera de edificio residencial, en edificio exclusivo o compartido en las condiciones de los párrafos b.4) a b.7) siguientes.

b.4) Comercio al por menor; en la planta baja del edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.5) Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el comercio al por menor.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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) Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo.

b.8) Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

b.9) Bodega tradicional o cosechero, en planta baja sótano, semisótano o en edificio exclusivo.

b.10) Infraestructuras básicas y de telecomunicaciones.

b.11) Alojamiento de temporero en planta baja o superiores si está vinculada a plantas inferiores.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

### Artículo 5.2.4. Ordenanza a2 de asentamientos antiguos rurales.

1. **Ámbito de aplicación. Criterio básico de ordenación. (a2)**

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que sean totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuesta por este instrumento. No obstante, el plano P5 “Condiciones de la edificación” y la norma particular del ámbito de ordenación pormenorizada correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos ámbitos de ordenación pormenorizada ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta se regirán por las disposiciones generales señaladas en los Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.

d) Criterio básico de ordenación. A fin de lograr la preservación del carácter de los núcleos que configuran las subzonas a2, se establecen como usos priorizados los de vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B) y de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1). Como consecuencia, la presente ordenanza pretende incentivar la implantación de estos usos, asignándoles parámetros urbanísticos y edificatorios más favorables.

2. **Edificabilidad urbanística máxima. (a2)**

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

i. Uso de vivienda priorizado: 0,75 m2t/m2s



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ii. Uso de vivienda no priorizado: 0,50 m2t/m2s

iii. Resto de usos autorizados: 0,75 m2t/m2s

iv. Edificabilidad total: 1,00 m2t/m2s

v. No obstante lo señalado en los cuatro puntos anteriores, toda parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento tendrá derecho como mínimo a una edificabilidad total de 162 m2t, destinados a alguno de los usos permitidos, siempre y cuando se cumplan estas condiciones:

1) Que la superficie edificada en planta baja no exceda de 100 m2t.

2) Que el edificio, si se destina al uso de vivienda, no posea más de dos (2) unidades.

3) Que guarde las separaciones al lindero frontal y a los linderos laterales establecidos en esta ordenanza.

Sin embargo, si la parcela se agrega a sus colindantes para formar una de mayor superficie o proceder a una posterior segregación o parcelación, sólo transmitirá a la nueva parcela formada la edificabilidad derivada del coeficiente establecido en el párrafo “a”.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. **Tipología edificatoria. (a2)**

a) Las edificaciones priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

b) Las edificaciones no priorizadas responden a los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

ii. El destinado al uso de vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.

c) Asimismo, cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se admiten los siguientes tipos edificatorios:

i. El destinado exclusivamente a otros usos no residenciales autorizados en edificio aislado.

ii. Cualquiera de los descritos anteriormente pero con edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

iii. El destinado de modo compartido a cualquiera de los usos residenciales anteriores y al resto de usos autorizados en edificio aislado o adosado a una o varias edificaciones preexistentes, cuando así esté previsto en el punto 22 posterior.

d) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales, sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. **Parcela mínima edificable. (a2)**

Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, por lo que todas ellas tienen la consideración de parcelas mínimas edificables.

5. **Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a2)**

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas superficies mínimas:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 1.500 m2.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 400 m2 por vivienda.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 1.000 m2 por vivienda.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 250 m2 por vivienda.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1): 250 m2 por vivienda.

f) Usos autorizados no residenciales en edificio no compartido con vivienda: 800 m2 por edificio.

g) Como caso especial, cuando un edificio esté compartido por el uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 1.000 m2.

6. **Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas. (a2)**

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, en función del uso y tipo edificatorio, tendrá estas dimensiones mínimas de sus linderos frontales:

a) Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A): 30 m.

b) Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B): 25 m.

c) Vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1): 30 m.

d) Vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2): 25 m.

e) Vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1): 25 m.

f) Otros usos autorizados en edificio no compartido con vivienda: 25 m.

g) En el caso especial del edificio que contiene uso de vivienda y uno o varios usos autorizados: 30 m.

h) Estas distancias serán reducidas en cinco (5) metros en los tipos edificatorios descritos en el punto 4 anterior que estén adosados a un lindero.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

7. **Fondo edificable. (a2)**

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. **Número de edificios en una parcela. (a2)**

a) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados a uno o varios usos autorizados, permitiéndose el régimen de propiedad horizontal 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 de ellos cumpla los parámetros establecidos en su correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada o, en su defecto, en la presente ordenanza como si de una parcela independiente se tratara.

b) 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 de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. **Número máximo de viviendas. (a2)**

El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a2)**

El perfil de la edificación es II(b)/-. Esto significa que se autoriza un máximo de planta baja, planta alta y bajocubierta, quedando libre el número de plantas bajo rasante.

11. **Altura máxima de la edificación. (a2)**

a) La altura máxima de la edificación al punto extremo inferior de la cornisa o alero, medida sobre la cota de origen, se fija en siete (7) metros.

b) Cuando el edificio o parcela esté adosado a la alineación de varios espacios públicos se medirá al espacio de rasante inferior.

c) Cuando el edificio esté retirado de los linderos se medirá en el encuentro con el terreno de la línea de edificación que de frente a la alineación viaria.

d) Si la parcela da frente a varios espacios públicos se medirá a la línea de edificación que de frente al espacio público de rasante inferior.

e) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. **Ocupación del suelo por la edificación. (a2)**

a) En las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente instrumento este parámetro será libre.

b) En el resto de los casos será del cuarenta por ciento.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

13. **Separaciones de los edificios a los linderos. (a2)**

a) La separación o retiro al lindero frontal seguirá las siguientes reglas:

i Se atendrán a las áreas de movimiento señaladas en el plano P5

ii. Los edificios que se adosen a edificaciones preexistentes guardarán como mínimo la línea de fachada marcada por éstas, estén o no adosadas al lindero.

iii. En el resto de los casos, el edificio podrá adosarse al lindero si la calle tiene una anchura mínima de ocho (8) metros. En caso contrario, se separará como mínimo cuatro (4) metros del eje de la calle.

La superficie entre la alineación de la edificación y el límite de parcela privada quedará sin vallar y se le aplicará el régimen de los espacios privados abiertos no edificables del plano 5 de ordenación de la edificación.

b) En el resto de los linderos, los edificios deberán separarse como mínimo tres (3) metros, salvo en los casos especiales descritos en los párrafos “i” y “ii” del punto 3.c, en cuyo caso este parámetro será libre.

14. **Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela. (a2)**

a) Los edificios situados en una misma parcela destinados, con carácter de principal, a uno o varios de los usos autorizados guardarán una separación de seis (6) metros.

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de tres (3) metros respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

15. **Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a2)**

Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. **Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a2)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Plantas altas: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

c) No obstante, en los edificios destinados a almacén agrícola que sólo posean una planta, la altura de piso máxima será de seis (6) metros, medida a la parte inferior de la cercha o, en su ausencia, del alero o la cornisa.

17. **Salientes y entrantes en fachada. (a2)**

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los establecidos con carácter general en el Artículo 5.1.28. “Salientes y entrantes en las fachadas”, con estas excepciones:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

i. En las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

ii. Tampoco se permiten en las calles peatonales con tolerancia.

iii. En el resto de las calles y espacios libres, los balcones y miradores y galerías no podrán sobresalir más de un diez (10) por ciento de la anchura del espacio público al que den frente, con un máximo de un (1) metro, mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de cuarenta (40) centímetros.

b) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 14.

c) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo "a".

18. **Cornisas y aleros. (a2)**

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. **Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a2)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento.

b) No se permite las mansardas.

c) Se podrá iluminar la entrecubierta mediante lucernarios y/o buhardillas, siempre que no superen el veinte (20) por ciento de la longitud del faldón de cubierta correspondiente.

20. **Condiciones adicionales. (a2)**

a) Los edificios adosados a una o varias edificaciones preexistentes se dirigirán al objetivo de completar un frente edificado, ocultar medianeras, etc.

b) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada en hilera (tipo C.1) tendrán un máximo de tres (3) viviendas.

c) Los edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar adosada compacta o con un vértice común (tipo C.2) tendrán un máximo de cuatro (4) viviendas.

d) Los edificios destinados al uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1) tendrán un mínimo de cuatro (4) viviendas y un máximo de ocho (8).

e) Las modificaciones de los edificios residenciales preexistentes, así como de sus elementos anexos que, por sus características tipomorfológicas, puedan asimilarse a los edificios residenciales, podrán adecuarse a las tipologías edificatorias mencionadas en el punto 4 de este artículo, siempre que cumplan la normativa vigente en cada momento de la vivienda de protección oficial.

f) Podrá construirse un edificio situado en el lindero de la parcela, computable como edificabilidad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que se destine a usos auxiliares, tales como garajes o leñeras.

ii. Que sea un edificio adosado a otro análogo existente en la parcela adyacente.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

iii. Que el proyecto constructivo se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.

iv. Que dentro de las correspondientes parcelas estén construidos los edificios de los usos principales.

v. Que su superficie construida sea como máximo de 50 m2t y que su altura no sobrepase los tres (3) metros en ningún punto.

g) Cumpliendo los parámetros y las condiciones de localización de este artículo, se permiten aparcamientos al aire libre o en edificación, txokos, casetas de aperos o similares y piscinas.

h) En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia mínima libre a linderos de tres (3) metros y, en todo caso, guardarán la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco, si fuera superior.

i) Se permitirán, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín realizados en madera, con planta máxima de seis (6) metros cuadrados y altura máxima a cubierta de dos metros y medio (2,50), debiendo respetar, en todo caso, las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación que sea susceptible de convertirlos en habitables.

j) 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.

21. **Resto de parámetros. (a2)**

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. (a2)**

a) Uso característico:

a.1) La vivienda en edificio aislado de dos viviendas o vivienda bifamiliar (tipo B), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 5.a.i.1 y 5.b.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones Se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del apartado “b”.

b) Usos compatibles:

b.1) La vivienda plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad (tipo D.1), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 7.a, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.2) La vivienda en edificio aislado unifamiliar o vivienda unifamiliar (tipo A), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, punto 4.i.1, en cualquiera de sus ubicaciones.

b.3) La vivienda en edificio aislado de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada (tipo C), definido en el Artículo 3.1.8. “Definición y clases”, dentro de la sección 3ª. “Contenido del uso de vivienda”, puntos 6.a.i.1 y 6.b, en cualquiera de sus ubicaciones.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b.4) Almacenes vinculados a explotación agraria: en planta baja de los edificios de vivienda, en edificio exclusivo, y en planta baja compartido con el resto de los usos autorizados, siempre que se demuestre su compatibilidad.

b.5) Industria compatible con vivienda: en la planta baja de un edificio de vivienda o de cualquiera del resto de los usos autorizados, siempre que demuestre su compatibilidad, y en edificio exclusivo.

b.6) Equipamiento comunitario: en edificio exclusivo, en planta baja de edificio de vivienda, y en edificio compartido entre varios equipamientos, o con otros usos en las condiciones de los párrafos “iv” a “viii” siguientes.

b.7) Oficinas: en cualquier planta de edificio de vivienda, en edificio exclusivo o compartido, en las condiciones de los párrafos “v” a “viii” siguientes.

b.8) Comercio al por menor: en la planta baja de edificio de vivienda, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles y casas rurales.

b.9) Restaurante y bares: en las mismas condiciones que el de comercio al por menor.

b.10) Hoteles y similares: en edificio exclusivo, en plantas altas compartido con equipamiento comunitario, oficinas y comercio al por menor, y con restaurantes y bares situados en planta baja.

b.11) Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas, y en plantas altas compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. “Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos” y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. “Usos no previstos en la presente normativa urbanística”.

### Artículo 5.2.5. Ordenanza a3 de ensanches o mixtas de expansión de la segunda mitad del siglo XX.

1. **Ámbito de aplicación. (a3)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. **Edificabilidad urbanística máxima. (a3)**

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.

b) Si en aquél plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, este cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 "Fondo edificable".

c) En el caso de las áreas a desarrollar por un plan de desarrollo se regulará tanto de forma directa en la norma particular del AOP correspondiente como indirecta gráficamente.

3. **Tipología edificatoria. (a3)**

a) Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado formando la alineación de los espacios de dominio y uso público.

4. **Parcela mínima edificable. (a3)**

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. **Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a3)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento tendrá una superficie mínima de 250 m2.

6. **Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a3)**

a) Para toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este Plan General el lindero frontal o fachada a calle tendrá una dimensión mínima de 12,50 m.

b) Las dimensiones del resto de linderos será libre.

7. **Fondo edificable. (a3)**

a) En el supuesto de que el plano P5 "Condiciones de la edificación", no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo de 15 m. para las plantas superiores.

b) En las plantas bajo rasante y bajas se regulará por las condiciones de ocupación que se establezcan.

8. **Número de edificios en una parcela. (a3)**

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 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.

c) 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

d) La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. **Número máximo de viviendas. (a3)**

a) En el caso de las subzonas de suelo urbano consolidado por la urbanización este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

c) En el caso de las subzonas de suelo urbano no consolidado por la urbanización y en el suelo urbanizable este parámetro vendrá definido obligatoriamente en la norma particular del AOP.

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a3)**

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5 "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.

11. **Altura máxima de la edificación. (a3)**

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas medido en el punto medio de la fachada, de acuerdo con la siguiente tabla:

| | |
|---|---|
| I | 3,50 m |
| II | 6,50 m |
| III | 9,50 m |

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

12. **Ocupación del suelo por la edificación. (a3)**

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 se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del Artículo 5.2.1. "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) En el caso de nueva edificación:

- Para las plantas altas, se regirá mediante el plano P5 "Condiciones de la edificación" y los parámetros del presente artículo.
- Para las plantas bajas y bajo rasante la ocupación podrá ser del 100 por ciento.

13. **Separaciones de los edificios a los linderos. (a3)**

a) La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico, no existe tal parámetro.

b) Si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

14. **Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela. (a3)**

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.

b) Los edificios y construcciones destinados a usos auxiliares se separarán un mínimo de 3 respecto a cualquier edificación principal sita en la parcela.

15. **Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a3)**

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).

16. **Altura máximas y mínimas de las plantas. (a3)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Planta alta: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. **Salientes y entrantes en las fachadas. (a3)**

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el Artículo 5.1.28. "Salientes y entrantes en fachadas", con estas excepciones:

a.1) En las calles de anchura inferior a 4 metros queda prohibido cualquier tipo de saliente en fachada.

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 un



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

(1) metro; mientras que los cuerpos volados cerrados no podrán sobresalir más de 40 cm.

En ambos casos no podrán ubicarse en la planta baja.

b) En las fachadas posteriores, los salientes, cornisas y aleros se admitirán si la distancia entre aquellas 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 estos.

d) En las fachadas retranqueadas, los salientes, cornisas y aleros son libres, sin más limitación que las distancias a linderos fijadas en el punto 13.

e) En cualquier caso, cuando la fachada esté separada del lindero frontal, siempre tendrán el límite máximo fijado en el anterior párrafo a).

f) En los patios de manzana se autorizan sobre la línea de edificación al patio de manzana los mismos salientes y entrantes señalados en los párrafos anteriores.

18. **Cornisas y aleros. (a3)**

Los aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. **Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a3)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima entre el 25 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) No se permite las mansardas.

d) 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.

e) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

f) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

g) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

h) Se podrá realizar terrazas en cubierta con las siguientes condiciones:

h.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

h.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de cubierta.

h.3) El fondo será menor a 3 metros.

h.4) Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

20. **Condiciones adicionales. (a3)**

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente.

c) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado) y en la cubierta se utilizará obligatoriamente la teja curva cerámica de colores acordes al entorno.

d) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

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.

f) 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.

21. **Resto de parámetros. (a3)**

a) 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. (a3)**

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado. Se admite en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

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) Restaurante y bares: 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

### Artículo 5.2.6. Ordenanza a4 de edificación abierta.

1. **Ámbito de aplicación. (a4)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Los edificios que no se ajusten a la ordenación pormenorizada propuesta, se regirán por las disposiciones generales señaladas en los artículos Artículo 4.7.2. a Artículo 4.7.5.

2. **Edificabilidad urbanística máxima. (a4)**

a) En el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por estas Normas, la edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular del AOP o de manera indirecta mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación y el número máximo de plantas señalados en el plano P5 "Condiciones de edificación".

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por su Norma Particular.

c) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad que aquellos definen, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 5.1.

d) Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad sobre rasante actual y la bajo rasante autorizada con carácter general, aunque anteriormente aquel no dispusiera de la misma.

3. **Tipología edificatoria. (a4)**

a) Se establece como uso tipológico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio aislado.

4. **Parcela mínima edificable. (a4)**

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

5. **Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones. (a4)**

a) Será definida por la ordenación pormenorizada del presente instrumento y, en su caso, del planeamiento de desarrollo pertinente, y por los proyectos de parcelación o reparcelación que se formulen en caso preciso.

b) En los casos en que se modifique la parcelación, el expediente que la formule, estudio de detalle o plan de desarrollo, asignará a las nuevas parcelas la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las asignadas a ellas sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales adoptadas, por este instrumento y el de desarrollo.

6. **Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a4)**

a) Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Para nuevas parcelas la dimensión mínima del lindero frontal será de 20 m.

7. **Fondo edificable. (a4)**

a) En el supuesto de que en el plano P5 "Condiciones de la edificación" no haya fijado la línea de fachada posterior, se establece un fondo máximo edificable de 15 m.

8. **Número de edificios en una parcela. (a4)**

a) Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) Su modificación se formulará a través de un estudio de detalle que desarrollará los parámetros contenidos en este artículo.

c) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será este instrumento quien regule este parámetro con los condicionantes que se establezcan en la ficha particular del correspondiente AOP.

9. **Número máximo de viviendas. (a4)**

a) En esta subzona este parámetro es libre si no está señalado expresamente en la norma particular del AOP.

b) Cuando se pretenda realizar obras de nueva planta o de cualquier tipo de modificación que genere un aumento de número de viviendas, se exigirá que se prevea en el interior de la parcela (dentro o fuera de la edificación) un número de plazas de aparcamiento igual a vez y media el número de viviendas totales del edificio.

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a4)**

a) El perfil de la edificación queda fijado a través del plano P5. "Condiciones de la edificación" en el que se indica el número máximo de plantas sobre y bajo rasante permitido en la edificación.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

11. **Altura máxima de la edificación. (a4)**

a) La altura de la cornisa se establece de acuerdo con el número de plantas previstas, de acuerdo con la siguiente tabla:

| | |
|---|---|
| I | 3,50 m |
| II | 6,50 m |
| III | 9,50 m |

Se aumentará en tres metros por cada planta sucesiva

b) Cuando se permite bajo cubierta, a la altura que se indica en a) se le añadirá 1,50 m correspondiente al reflejo en fachada de la bajo cubierta.

c) La altura total del edificio viene determinada directamente por la altura de la cornisa o alero y la máxima pendiente permitida para la cubierta.

d) En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente la ordenación de los edificios existentes, se entenderá que esta ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse cualquier intervención de sustitución a los parámetros que de ella se deducen.

12. **Ocupación del suelo por la edificación. (a4)**

a) La ocupación del suelo será regulada mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "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 AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una ocupación del 60 por ciento.

13. **Separaciones de los edificios a los linderos. (a4)**

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "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 ficha particular del correspondiente AOP.

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación a linderos mínima de 3 m.

14. **Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela. (a4)**

a) Este parámetro será regulado mediante el diseño gráfico de las líneas de edificación contenido en el plano P5 "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 AOP.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) En el caso de que no sea regulado en ninguno de los apartados anteriores se aplicará una separación mínima de 6 m.

15. **Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a4)**

a) En esta subzona no se permiten los patios de manzana ni de parcela.

16. **Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a4)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 3,50 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

17. **Salientes y entrantes en fachada. (a4)**

a) Los salientes y entrantes sobre la alineación del espacio público son los generales establecidos en el Artículo 5.1.28. "Salientes y entrantes en fachadas".

18. **Cornisas y aleros. (a4)**

a) Las cornisas y aleros no podrán sobresalir de la alineación más de un 15 por ciento de la anchura del espacio público al que de frente el edificio, con un máximo de 1,10 m.

19. **Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a4)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente máxima entre el 0 por ciento y el 40 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) No se permite las mansardas.

d) 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.

e) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura"

f) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

g) Los castilletes de las escaleras deberán retranquearse al menos 3 metros de la fachada del edificio.

h) Se podrá realizar terrazas en cubierta con las siguientes condiciones:

h.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

h.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de cubierta.

h.3) El fondo será menor a 3 metros.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

h.4) Sus ejes coincidirán con los de los huecos de la planta inmediatamente inferior.

20. **Condiciones adicionales. (a4)**

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.

21. **Resto de parámetros. (a4)**

a) 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. (a4)**

a) Usos característico:

a.1) Se establece como uso característico el de vivienda plurifamiliar en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido según las condiciones del párrafo siguiente.

b) Usos compatibles:

b.1) 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.2) 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.3) 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.4) Restaurante y bares: 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) 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.6) Aparcamientos (como uso autónomo y no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**Artículo 5.2.7. Ordenanza a51 de edificación abierta de bajo desarrollo.**

1. **Ámbito de aplicación. (a51)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. **Edificabilidad urbanística máxima. (a51)**

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante será de 1,20 m2t/m2s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante será la que resulte de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. **Tipología edificatoria. (a51)**

a) La edificación característica responde al tipo edificatorio del uso de vivienda plurifamiliar en edificación compacta y abierta de bajo desarrollo, definido en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", puntos 3.d.i) y 7.a.i) 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 auxiliares de los principales.

4. **Parcela mínima edificable. (a51)**

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. **Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (a51)**

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 600 m2 por cada edificio.

6. **Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (a51)**

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada conjunto de viviendas tendrán una dimensión mínima de 15 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. **Fondo edificable. (a51)**

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

8. **Número de edificios en una parcela. (a51)**

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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 de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. **Número máximo de viviendas. (a51)**

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a51)**

a) El perfil de la edificación es III(b)/-: es decir planta baja, dos plantas altas y bajocubierta, 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.

11. **Altura máxima de la edificación. (a51)**

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota de origen, es de 9 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

12. **Ocupación máxima de suelo por la edificación. (a51)**

a) La ocupación de suelo será del 60 por ciento en plantas sobre rasante y del 80 por ciento bajo rasante.

13. **Separaciones de los edificios a los linderos. (a51)**

a) Al lindero frontal:

a.1) Mínimo: 3 m.

a.2) Máximo: libre.

b) Al resto de linderos:

b.1) Mínimo: 3 m.

b.2) Máximo: libre.

14. **Separación mínima entre edificios de una misma parcela. (a51)**

a) La separación mínima entre edificios de una misma parcela será de 6 m.

15. **Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a51)**

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

16. **Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a51)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja y alta: 2,50 m.

a.2) Planta alta: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Todas las plantas: 3,00 m.

17. **Salientes y entrantes en fachada. (a51)**

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un (1) metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. **Cornisas y Aleros. (a51)**

a) Los 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 1,20 m.

19. **Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a51)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 0 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

d) Además, se podrá realizar terrazas en cubierta con estas condiciones:

d.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

d.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la prolongación del faldón de la cubierta.

d.3) Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

20. **Condiciones adicionales. (a51)**

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.

21. **Resto de parámetros. (a51)**

a) 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

22. **Usos autorizados. (a51)**

a) Uso característico: vivienda en edificación de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar, compacta y aislada de bajo desarrollo (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 3.d.i) y 7.a.i).

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias 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 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

### Artículo 5.2.8. Ordenanza a52 de unifamiliar adosada.

1. **Ámbito de aplicación. (a52)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente, que siempre tiene primacía normativa, podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en los AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

2. **Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante. (a52)**

a) La edificabilidad urbanística máxima sobre rasante es de 0,90 m2t/m2s.
b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. **Tipología edificatoria. (a52)**

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar adosada, definido en el punto 6, párrafos a.i.1) y a.ii) del Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", y estará formado por 3 o 4 unidades 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 auxiliares.

4. **Parcela mínima edificable. (a52)**

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento con edificación preexistente.

5. **Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a52)**

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 300 m2 por vivienda.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. **Dimensiones mínimas de los linderos de las parcelas. (a52)**

a) Los linderos frontales de las parcelas receptoras de cada edificio tendrán una dimensión mínima de 10 m por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. **Fondo edificable (a52)**

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona

8. **Número de edificios en una parcela. (a52)**

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.iii), siempre y cuando sea posible su subdivisión 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 (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6.b.ii).

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 de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. **Número máximo de viviendas. (a52)**

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a52)**

a) El perfil de la edificación es II/(b)2: es decir, planta baja, planta alta y bajocubierta y dos plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. **Altura máxima de la edificación al alero. (a52)**

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 8,00 m. Para uso bodega la altura máxima es de 11,00 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

c) Cuando se permita bajo cubierta, la altura máxima de la edificación será la indicada en el punto a), sin incremento de la altura de fachada.

La planta bajo cubierta quedará limitada a una altura máxima de 1 metro medida en fachada, desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cara inferior del alero.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

12. **Ocupación del suelo por la edificación. (a52)**

a) La ocupación máxima del suelo por cada conjunto de viviendas será del 80 por ciento.

13. **Separaciones de cada conjunto de viviendas o edificio a los linderos. (a52)**

a) Al lindero frontal o la alineación viaria: Según el plano P5 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

b) Al lindero posterior: 3 m.

c) Al lindero lateral: Como norma general la edificación será adosada. No obstante, la edificación se separará de los linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que el plano de líneas de fachada establezca expresamente una separación o retranqueo.
- Que voluntariamente el propietario lo decida, en cuyo caso, la edificación, a partir de la primera planta retranqueada, se separará un mínimo de 3 metros.

No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 8 "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

14. **Separaciones entre los conjuntos de viviendas o edificios situados en la misma parcela. (a52)**

a) La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

15. **Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (a52)**

a) Este parámetro no es de aplicación en esta subzona.

16. **Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a52)**

a) Alturas mínimas:

a.1) Planta alta y baja: 2,50 m.

a.2) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas máximas:

b.1) Planta baja uso vivienda y otros usos: 4,50 m.

b.2) Planta baja bodega: libre

b.3) Planta semisótano y sótano: 2,80 m.

En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4) Planta alta: Uso vivienda 2,80 m. Resto de usos: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado correspondiente.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

17. **Salientes y entrantes en fachada. (a52)**

a) Los salientes en fachada sobre la alineación viaria no podrán tener una anchura superior al 10 por ciento de la de la calle ni a un metro.

b) El resto de salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. **Cornisas y aleros. (a52)**

a) Los aleros tendrán una anchura máxima de 0,80 m.

19. **Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a52)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

d) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con las siguientes condiciones:

d.1) La longitud total máxima no podrá superar el 25 por ciento de la de la fachada.

d.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

d.3) Sus fondos no serán mayores de 3 metros.

20. **Condiciones adicionales. (a52)**

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) Se permiten, sin computar edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de planta máxima 6 m2 y altura cubierta 2,50 m, debiendo respetar las distancias a linderos. Estos elementos no tendrán ningún tipo de instalación.

21. **Restos de parámetros. (a52)**

a) 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. (a52)**

a) Uso característico: vivienda unifamiliar adosada en edificio aislado y exclusivo (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 6, párrafos a.i.1) y a.ii) en cualquiera de sus ubicaciones).

b) Usos compatibles: se autorizan los usos compatibles con vivienda como pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y cultural, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio exclusivo.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b.1) Hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor. En edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

b.2) Alojamiento de temporeros, en planta baja o en plantas superiores si están vinculadas a las plantas inferiores y con entrada independiente desde la calle.

b.3) 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.4) Almacenes en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo.

b.5) Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria y bodega tradicional o cosechero, en planta baja o en edificio exclusivo. Infraestructuras básicas y de telecomunicaciones.

b.6) En general, en plantas sótano podrán instalarse bodegas vinculadas a plantas superiores y usos complementarios de las plantas sobre rasante.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

### Artículo 5.2.9. Ordenanza a61 de vivienda unifamiliar aislada.

1. **Ámbito de aplicación. (a61)**

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, la norma particular del AOP correspondiente, que siempre tendrá primacía normativa, podrá establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en los AOP que deban ser ordenadas por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

c) En subzona a61 podrá adoptarse la normativa de subzona a62 salvo que se diga expresamente lo contrario.

2. **Edificabilidad urbanística máxima. (a61)**

a) La edificabilidad máxima sobre rasante será 0,90 m2t/m2s.

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. **Tipología edificatoria. (a61)**

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar aislada definida en el punto 4.a.i) del Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido de uso de vivienda".

b) También, cumpliendo los parámetros y las condiciones de este artículo, se admiten edificios destinados a los usos compatibles autorizados en el punto 22 posterior.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. **Parcela mínima edificable. (a61)**

a) A efectos de superficie mínima edificable quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento. Para ser edificables, deberán cumplir el resto de requisitos.

5. **Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a61)**

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 500 m2.

6. **Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y forma de las mismas. (a61)**

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una dimensión mínima de 15 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. **Fondo edificable. (a61)**

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. **Número de edificios en una parcela destinados a usos principales. (a61)**

a) Quedan consolidados las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

b) En una parcela podrán situarse varios edificios destinados, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 4, párrafo b.ii) 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, entendiendo, en este caso, el parámetro de dimensión mínima del lindero frontal referido al lindero que delimita el lote con la vía o espacio libre al que da frente.

El proyecto de edificación, el de parcelación 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 de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. **Número máximo de viviendas. (a61)**

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a61)**

a) El perfil de la edificación es II(b)/-; es decir, planta baja, planta alta y bajocubierta. Plantas bajo rasante libres o lo señalado en el plano P5.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. **Altura máxima de la edificación. (a61)**

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 8,50 m. Para uso bodega la altura máxima es de 11,00 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

c) Cuando se permita bajocubierta, la altura máxima de la edificación será la indicada en el punto a), sin incremento de la altura de fachada.

La planta bajo cubierta quedará limitada a una altura máxima de 1 metro medida en fachada, desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cara inferior del alero.

12. **Ocupación del suelo por la edificación. (a61)**

a) La ocupación máxima, sobre y bajo rasante, del suelo por la edificación será del 70 por ciento.

13. **Separaciones mínimas de los edificios a los linderos. (a61)**

Las separaciones mínimas de los edificios a los linderos serán de 3 m salvo lo indicado en la AOP.

14. **Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela. (a61)**

a) La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 5 m., salvo en el caso de las edificaciones descritas en el punto 20 cuya separación mínima será de 3 m. a la edificación de uso principal.

15. **Patios abiertos a fachada, de manzana y de parcela. (a61)**

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. **Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a61)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Planta alta: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas.

b.1) Planta baja uso vivienda y otros usos: 4,50 m.

b.2) Planta baja bodega: libre

b.3) Planta semisótano y sótano: 2,80 m.

En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

b.4) Planta alta: Uso vivienda 2,80 m. Resto de usos: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado correspondiente.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

17. **Salientes y entrantes en fachada. (a61)**

a) Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. **Cornisas y aleros. (a61)**

a) Los aleros tendrán una anchura máxima de 0,80 m. sobre las separaciones mínimas a linderos.

19. **Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (a61)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

d) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con estas condiciones:

d.1) La superficie en planta será menor al 30% de la superficie de la planta del edificio.

d.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

d.3) El antepecho inferior deberá tener 1,10 m de altura como mínimo.

e) La iluminación del bajo cubierta también podrá realizarse mediante lucernarios o vélux embebidos en el plano de la cubierta.

20. **Condiciones adicionales. (a61)**

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 de 3 m.

b) En las parcelas de superficie igual o superior a 1.000 m2 se autoriza, también, la disposición de construcciones sobre rasante destinadas a usos recreativos y deportivos, 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) También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m2 y altura a cumbrera máxima de 2,50 m, y sin ningún tipo de instalaciones, respetando en todo caso las distancias a linderos.

21. **Restos de parámetros. (a61)**

a) 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

22. **Usos autorizados. (a61)**

a) Uso característico:

Vivienda unifamiliar aislada (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 4, párrafo a.i) en cualquiera de sus ubicaciones).

b) Usos compatibles:

b.1) Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional; se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

b.2) Hoteles, restaurantes, se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

b.3) Oficinas y comercio al por menor. Se localizarán en edificio compartido con el de la vivienda o en edificio exclusivo.

b.4) Alojamiento de temporeros, en planta baja o en plantas superiores si están vinculadas a las plantas inferiores y con entrada independiente desde la calle.

b.5) 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.6) Almacenes en planta baja de edificio residencial o en edificio exclusivo.

b.7) Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria y bodega tradicional o cosechero, en planta baja o en edificio exclusivo.

b.8) Infraestructuras básicas y de telecomunicaciones.

b.9) En general, en plantas sótano podrán instalarse bodegas vinculadas a plantas superiores y usos complementarios de las plantas sobre rasante.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

## Artículo 5.2.10. Ordenanza a62 de vivienda bifamiliar.

1. **Ámbito de aplicación. (a62)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en los AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados expresamente por él.

c) En subzona a62 podrá adoptarse la normativa de subzona a61 sólo en los casos en que se señala expresamente.

2. **Edificabilidad urbanística máxima. (a62)**

a) La edificabilidad urbanística sobre rasante máxima será 0,90 m2t/m2s



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 10, 12 y 13 de este artículo.

3. **Tipología edificatoria. (a62)**

a) La edificación responde al tipo edificatorio del uso de vivienda bifamiliar definida en el punto 5, párrafos a.1.i) y b.1.i), del Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso de vivienda".

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) Como edificios destinados exclusivamente a usos auxiliares de los principales sólo se admiten los regulados en el punto 20 de este artículo.

4. **Parcela mínima edificable. (a62)**

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

5. **Parcelas mínimas a efectos de parcelaciones. (a62)**

a) Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 1.000 m2.

6. **Dimensiones mínimas de los linderos de las nuevas parcelas y su forma. (a62)**

a) Los linderos frontales a la alineación viaria tendrán una anchura mínima de 9 m por vivienda.

b) Las dimensiones del resto de los linderos son libres.

7. **Fondo edificable. (a62)**

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

8. **Número de edificios en una parcela destinados a usos principales. (a62)**

a) En una parcela podrán situarse varios edificios, en régimen de propiedad horizontal (supuesto descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.2.iii) y b.2. iii), 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 usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

9. **Número máximo de viviendas. (a62)**

a) El número máximo de viviendas permitido en una parcela se regula mediante los puntos 3 a 8 anteriores.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Foseatuta ■ Texto integrado ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

10. **Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (a62)**

a) El perfil de la edificación es II(b)/-; es decir, planta baja, planta alta y bajocubierta. Plantas bajo rasante libres o lo señalado en el plano P5.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

11. **Altura máxima de la edificación. (a62)**

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 8,50 m. Para uso bodega la altura máxima es de 11,00 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

c) Cuando se permita bajocubierta, la altura máxima de la edificación será la indicada en el punto a), sin incremento de la altura de fachada.

La planta bajo cubierta quedará limitada a una altura máxima de 1 metro medida en fachada, desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cara inferior del alero.

12. **Ocupación del suelo por la edificación. (a62)**

a) La ocupación máxima del suelo, sobre y bajo rasante del 70 por ciento.

13. **Separaciones mínimas de los edificios a los linderos. (a62)**

a) Las separaciones de cada edificio a los linderos serán de 3 m.

14. **Separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela. (a62)**

a) La separación mínima entre los edificios situados en la misma parcela será de 6 m.

15. **Patios abiertos a fachada, de manzana y de parcela. (a62)**

a) Este parámetro no es de aplicación para esta subzona.

16. **Alturas máximas y mínimas de las plantas. (a62)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Planta alta: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas.

b.1) Planta baja uso vivienda y otros usos: 4,50 m.

b.2) Planta baja bodega: libre

b.3) Planta semisótano y sótano: 2,80 m.

En todo caso, no podrá exceder un metro sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b.4) Planta alta: Uso vivienda 2,80 m. Resto de usos: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado correspondiente.

17. **Salientes y entrantes en fachada. (a62)**

a) Los salientes y entrantes en fachada son libres, pero cumplirán siempre las separaciones establecidas en el punto 13 de este artículo.

18. **Cornisas y aleros. (a62)**

Los aleros tendrán una anchura máxima de 0,80 m.

19. **Cubiertas y volúmenes por encima de la altura. (a62)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 25 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero o la cornisa.

c) Las construcciones permitidas por encima de la altura son las generales establecidas en el Artículo 5.1.30. "Construcciones por encima de la altura".

d) Además, se podrá realizar terrazas en la planta bajo cubierta con estas condiciones:

d.1) La superficie en planta será menor al 30% de la superficie de la planta del edificio.

d.2) Se retranquearán como mínimo un metro de la fachada mediante la realización de un faldón de la cubierta.

d.3) El antepecho inferior deberá tener 1,10 m de altura como mínimo.

e) La iluminación del bajo cubierta también podrá realizarse mediante lucernarios o vélux embebidos en el plano de la cubierta.

20. **Condiciones adicionales. (a62)**

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 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) También será permitida, por cada vivienda y sin computar edificabilidad, un elemento mueble de jardín, realizado en madera, de superficie en planta máxima de 6 m2 y altura a cumbrera máxima de 2,50 m., y sin ningún tipo de instalaciones, respetando en todo caso las distancias a linderos.

21. **Restos de parámetros. (a62)**

a) 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

22. **Usos autorizados. (a62)**

a) Uso característico: vivienda bifamiliar en edificio aislado (uso descrito en el Artículo 3.1.8. "Definición y clases", dentro de la sección 3ª. "Contenido del uso la vivienda", punto 5, párrafos a.i.1) y b.1.i), en cualquiera de sus ubicaciones).

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; instalaciones sanitarias 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 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

## SECCIÓN 2ª - Condiciones generales de las subzonas industriales (b)

### Artículo 5.2.11. Ordenanza b11 de industria intensiva.

1. **Ámbito de aplicación. (b11)**

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 P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. **Concepto. (b11)**

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. **Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes. (b11)**

a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. **Tipo edificatorio característico. (b11)**

a) El tipo edificatorio característico de esta subzona es el edificio adosado configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas.

b) No obstante, se puede admitir el edificio exento que ocupa la manzana con una sola parcela.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. **Edificabilidad urbanística. (b11)**

a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada AOP.

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 0,70 m2t/m2s.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

6. **Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b11)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m2.

7. **Dimensión mínima de frente de parcela. (b11)**

a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. **Separaciones de la edificación a los linderos. (b11)**

a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P5; en su defecto, ésta será de 5 m como mínimo.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. **Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela. (b11)**

a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. **Ocupación del suelo por la edificación. (b11)**

a) La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11. **Perfil y Altura máxima de la edificación. (b11)**

a) El perfil de la edificación es II/-; es decir, planta baja y una planta alta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) 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. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

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...), se admitirá en ellos, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) En edificios de uso exclusivo oficina III/- y 10 metros de altura de alero.

12. **Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación. (b11)**

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura de piso mínima será de 2,60 m.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) 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.

c) En las naves o talleres de producción la altura de piso mínima será de 4 m.

13. **Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria. (b11)**

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B Industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m2.

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación.

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes en parcelas actualmente edificadas.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. **Usos autorizados. (b11)**

a) Uso característico.

a.1) Industria de Talleres, Manufacturera, 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. También en edificio exclusivo.

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.
- Deportivo en parcela exclusiva.

b.6) Infraestructuras de servicio, en parcela exclusiva o compartida con otros, siempre que por sus características no generen molestias como ruidos, olores o



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

similares, que les impidan coexistir con el uso característico o el resto de usos compatibles.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

### Artículo 5.2.12. Ordenanza de la subzona b12 de industria aislada.

1. **Ámbito de aplicación. (b12)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. **Concepto. (b12)**

a) 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. **Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes. (b12)**

a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. **Tipo edificatorio característico. (b12)**

a) El tipo edificatorio característico será el de edificación aislada.

5. **Edificabilidad urbanística. (b12)**

a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada AOP.

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 m2t/m2s.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

6. **Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b12)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 500 m2.

7. **Dimensión mínima de frente de parcela. (b12)**

a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 15 m.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

8. **Separaciones de la edificación a los linderos. (b12)**

a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P5.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. **Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela. (b12)**

a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. **Ocupación del suelo por la edificación. (b12)**

a) La ocupación máxima queda fijada en el 80 por ciento.

11. **Perfil y Altura máxima de la edificación. (b12)**

a) El perfil de la edificación es II (b)/-; es decir, planta baja, una planta alta y bajocubierta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) 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 12 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

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,…), se admitirá en ellos de forma excepcional la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

c) En edificios de uso exclusivo oficina III(b)/- y 10 metros de altura de alero.

d) Cuando se permita bajo cubierta, la altura máxima de la edificación será la indicada en los puntos anteriores, sin incremento de la altura de fachada.

La planta bajo cubierta quedará limitada a una altura máxima de 1 metro medida en fachada, desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cara inferior del alero.

12. **Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación. (b12)**

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura de piso mínima será de 2,60 m.

b) 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.

c) En las naves o talleres de producción la altura de piso mínima será de 4 m.

13. **Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria. (b12)**

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO APROBADO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos. Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m2.

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación:

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes en parcelas actualmente edificadas.

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.
- Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

14. **Usos autorizados. (b12)**

a) Uso característico:

a.1) Industria, salvo las industrias extractivas. Se admite en parcela exclusiva.

a.2) En el caso especial previsto en el punto 13, sólo se admiten talleres y artesanía y oficios artísticos y almacenes, salvo los de productos agroalimentarios.

b) Usos compatibles:

b.1) Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo. También en edificio exclusivo.

b.2) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.3) Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

b.4) Equipamiento comunitario:

- Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.
- Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.
- Servicios públicos, en parcela exclusiva.

b.5) Infraestructuras de servicio, en parcela exclusiva o compartida con otros, siempre que por sus características no generen molestias como ruidos, olores o similares, que les impidan coexistir con el uso característico o el resto de usos compatibles.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del Artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes" Normas Urbanísticas.

### Artículo 5.2.13. Ordenanza de la subzona b.2. de industria especial.

1. **Ámbito de aplicación. (b2)**

a) La norma particular del AOP o, en su caso, el planeamiento pormenorizado establecerá expresamente el régimen de edificación de esta subzona, si bien podrán optar por remitirlo a alguna de las subzonas b1 contenidas en los artículos anteriores.

b) En cualquier caso la norma particular o el planeamiento de desarrollo deberán definir expresamente el régimen de usos.

2. **Concepto. (b2)**

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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

### Artículo 5.2.14. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.3. de parque tecnológico.

1. **Ámbito de aplicación. (b3)**

a) La Norma particular del AOP o, en su caso, el planeamiento pormenorizado establecerá expresamente el régimen de edificación de esta subzona, si bien podrán optar por remitirlo a alguna de las subzonas b1 contenidas en los artículos anteriores.

b) En cualquier caso la norma particular o el planeamiento de desarrollo deberán definir expresamente el régimen de usos.

2. **Concepto. (b3)**

Son las zonas industriales destinadas a empresas de alta tecnología o I+D con compatibilidad de usos terciarios y/o parques empresariales, y que responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

### Artículo 5.2.15. Ordenanza b41 de bodegas tradicionales

**1. Ámbito de aplicación. (b41)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos AOP ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

c) Quedan consolidadas las bodegas tradicionales y calados bajo rasante existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento, aunque superen la alineación viaria establecida.

**2. Concepto. (b41)**

a) Corresponde a antiguos conjuntos urbanos de construcciones asociadas a formas de producción y elaboración del vino, formando un paisaje singular. En los últimos tiempos se han introducido usos industriales y usos terciarios.

b) Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a bodega tradicional de pequeña producción para la elaboración y crianza de vinos y al almacenamiento de carácter agrícola y venta de vino. Se consideran incluidos en este grupo los txokos, sociedades gastronómicas.

Los sótanos y semisótanos no se regulan según el artículo 5.1.25, al tratarse en muchas ocasiones de calados en el subsuelo, a veces bajo el espacio público.

**3. Edificabilidad urbanística máxima. (b41)**

a) La edificabilidad se regula indirectamente mediante la definición gráfica de las líneas de edificación plasmada en el plano P5 "Condiciones de la edificación", y el número de plantas sobre rasante autorizado.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Si en aquel plano no se establece la línea de fachada posterior o de fondo, éste cumplirá el parámetro establecido en el punto 7 "Fondo edificable".

**4. Tipología edificatoria. (b41)**

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 bodega tradicional en el tipo edificatorio adosado.

**5. Parcela mínima edificable. (b41)**

a) Quedan consolidadas las parcelas registrales existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

**6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b41)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General tendrá una superficie mínima de 75 m2.

**7. Dimensiones máximas y mínimas de los linderos de las parcelas. (b41)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente instrumento, tendrá una dimensión mínima de lindero frontal de 6 m.

b) Las dimensiones del resto de los linderos será libre.

**8. Fondo edificable. (b41)**

a) Queda consolidado el fondo edificable en los edificios existentes con la anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.

b) No se establece fondo edificable para nuevas edificaciones.

**9. Número de edificios en una parcela. (b41)**

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 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.

La agrupación de edificios resultante podrá disponer de construcciones bajo rasante destinadas a los usos auxiliares y de otros espacios y elementos, todos ellos de titularidad y uso comunes.

**10. Perfil de la edificación o número máximo de plantas. (b41)**

a) El perfil de la edificación es II(b)/2; es decir, planta baja, planta alta y bajocubierta y dos plantas bajo rasante.

b) La normativa particular del correspondiente ámbito de ordenación pormenorizada podrá fijar el perfil edificatorio con carácter vinculante.

**11. Altura máxima de la edificación. (b41)**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) La altura máxima de la edificación al alero o la cornisa, medida sobre la cota rasante, es de 7 m.

b) La altura de cumbrera viene fijada indirectamente por la pendiente máxima de la cubierta.

c) Cuando se permita bajocubierta, la altura máxima de la edificación será la indicada en el punto a), sin incremento de la altura de fachada.

La planta bajo cubierta quedará limitada a una altura máxima de 1 metro medida en fachada, desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cara inferior del alero.

**12. Altura mínima de la edificación. (b41)**

No se fija.

**13. Ocupación del suelo por la edificación. (b41)**

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 se estará a lo dispuesto en el punto 2.b) del artículo 5.2.1 "Condiciones generales comunes referentes a la edificación".
c) En el caso de nueva edificación se regirá mediante el plano P5 "Condiciones de la edificación", la normativa particular correspondiente y los parámetros del presente artículo.

**14. Retranqueos (b41)**

Si la alineación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el pavimento el terreno particular del viario público.

**15. Separaciones de los edificios a los linderos. (b41)**

a) La edificación será adosada por lo que, al venir los edificios definidos de modo gráfico en el plano P5 "Condiciones de la edificación", no existe tal parámetro.

b) Si el lindero frontal de la parcela es mayor de 15 m, la edificación podrá adosarse solo a uno de los linderos sin tener la obligación de construir el frente completo de la parcela.

c) Si en la parcela colindante existe una medianera vista, la edificación deberá adosarse obligatoriamente al lindero lateral.

d) Si en las parcelas colindantes, existe una construcción en buen estado que no está adosada al lindero común, la edificación no tendrá la obligación de adosarse a ese lindero con el fin de no generar medianeras ciegas.

e) No obstante, si en alguno de los edificios adyacentes existen servidumbres de luces y vistas, se estará a lo que señale el Código Civil.

f) Igualmente ocurrirá si el fondo máximo edificable, indicado en el plano o en el punto 8 "Fondo edificable", supera la dimensión real de aquélla.

**16. Separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela. (b41)**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Este parámetro será el resultado de la aplicación del resto de parámetros de este artículo.

**17. Patios abiertos a fachadas, de manzana y de parcela. (b41)**

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).

**18. Alturas máximas y mínimas de las plantas. (b41)**

a) Alturas de piso mínimas:

a.1) Planta baja: 2,50 m.

a.2) Plantas altas: 2,50 m.

a.3) Plantas semisótano y sótano: 2,40 m.

b) Alturas de piso máximas:

b.1) Planta baja: 4,00 m.

b.2) Plantas altas, semisótano y sótano: 3,00 m.

**19. Salientes y entrantes en fachada. (b41)**

No se permiten salientes ni entrantes en fachada.

**20. Cornisas y aleros. (b41)**

Las cornisas y aleros no podrán sobresalir sobre la alineación 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.

**21. Cubiertas y volúmenes permitidos por encima de la altura. (b41)**

a) Las cubiertas tendrán una pendiente entre el 30 por ciento y el 50 por ciento.

b) El plano de cubierta arrancará desde el borde del alero.

c) En las edificaciones entre medianeras la cubierta se dispondrá a un agua o a dos aguas, vertiendo hacia el exterior y con la cumbrera sensiblemente paralela a la fachada.

d) No se permiten mansardas, ni la apertura de huecos en la cubierta para la producción de terrazas.

e) Se podrán instalar lucernarios y placas solares que deberán disponerse paralelos al plano de la cubierta y no sobresaliendo de él más de 15 cm.

f) Se prohíben las cubiertas planas.

**22. Condiciones adicionales. (b41)**

Actuaciones en bodegas tradicionales existentes y calados existentes:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Las actuaciones serán de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración. Se mantendrán antiguos elementos singulares propios de estas construcciones como casetones, tuferas, conductos de ventilación, etc.

b) En los casos en que los calados se presenten en el subsuelo bajo el suelo público, previamente a la concesión de licencia, deberá aportarse un levantamiento topográfico con coordenadas UTM y deberá valorarse su desafección y enajenación con el objeto de proceder a regularizar la propiedad de estos espacios.

c) Las bóvedas de las antiguas bodegas de cañón construidas en sillería, tendrán la consideración de Protección Básica, independientemente del edificio que pueda estar situado sobre ellas, de su estado de conservación, o de sus características estéticas, siendo de aplicación lo establecido para ese grado de protección. En el caso de que se permita el derribo de las edificaciones que se sitúan sobre ellas y se permita su reedificación, se adoptarán medidas generales y soluciones constructivas y estructurales que aseguren la integridad de las bóvedas.

En nuevos edificios:

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno, con especial atención al tipo al que corresponden, edificación entre medianeras.

b) Todos los huecos de fachada, de las diferentes plantas, deberán estar relacionadas compositivamente dispuestos en ejes verticales y horizontales. Predominará el macizo sobre el hueco. Guardarán proporciones cuadradas o verticales y no podrán exceder del 70% de la longitud de fachada.

c) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona (piedra y raseo pintado). Los acabados de fachada serán los tradicionales de la zona, de piedra o revoco de mortero en color ocre o tierras en tonos claros. No se permite el ladrillo caravista ni el bloque visto. Se prohíben los blanqueos.

d) Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas, en tonos oscuros si son de otro material, prohibiéndose los lacados en blanco y el aluminio en su color natural.

e) Los canalones vistos y bajantes serán preferiblemente de cobre o lacados en tonos oscuros si son de otro material.

f) Se prohíbe el paso de chimeneas por la fachada del edificio.

g) Las cubiertas tradicionales serán de teja curva cerámica en color ocre o tierra acorde con el entorno. Se prohíbe la teja negra.

h) No se permite ningún tipo de construcción por encima de la línea de la cubierta excepto chimeneas.

i) Todas las medianeras que queden vistas se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color al revestimiento de las fachadas exteriores.

j) 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.

**23. Resto de parámetros. (b41)**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) 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.

**24. Usos autorizados. (b41)**

a) Uso característico:

a.1) Se establece como uso característico el de bodega tradicional en el tipo edificatorio adosado. Se admiten en todas sus plantas sobre rasante. Se consideran incluidos los txokos y sociedades gastronómicas. Asimismo, se autoriza en uso exclusivo o compartido

b) Usos compatibles:

b.1) Industria de Talleres, Almacenes no comerciales vinculados a explotación agraria y Comercio Minorista y Artesanía y Oficios artísticos.

b.2) Equipamiento comunitario: en planta baja de edificio, y en edificio exclusivo y compartido entre sí o con otros usos en las condiciones de los párrafos b.4) a b.8) siguientes.

b.3) Oficinas: en cualquier planta en edificio compartido con los usos permitidos.

b.4) Comercio al por menor; en la planta baja del edificio, en edificio exclusivo, y en la planta baja de edificio con uso principal de equipamiento comunitario, oficinas, hoteles casas rurales y vivienda.

b.5) Restaurante 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) Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo.

b.8) Alojamiento de temporeros.

b.9) Aparcamientos (como uso no auxiliar): en sótanos y en plantas bajas.

b.10) Recreativos y culturales; actividades relacionadas con el enoturismo, con eventos culturales o de formación, incluyendo centros turísticos o de interpretación. Se permiten en planta baja o en edificio exclusivo.

b.11) Vivienda unifamiliar. La implantación de vivienda unifamiliar se limita a actuaciones de rehabilitación de edificios existentes, pudiendo admitirse ampliaciones o adecuaciones volumétricas compatibles con la tipología tradicional del barrio de bodegas.

b.12) Infraestructuras de telecomunicaciones.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

cuenta lo establecido en el artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas".

### Artículo 5.2.16. Ordenanza de la subzona b42 de bodega aislada

**1. Ámbito de aplicación. (b42)**

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 P5 "Condiciones de la edificación" y la norma particular del AOP correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.
b) También serán de aplicación en aquellos AOP que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

**2. Concepto. (b42)**

a) Se trata de subzonas formadas por una o varias parcelas destinadas a la implantación de una bodega que deberá disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamientos, maniobra, carga y descarga.

Se destina a la elaboración y crianza de vinos, almacenado de carácter agrícola y venta de vino.

**3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes. (b42)**

a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

**4. Tipo edificatorio característico. (b42)**

a) El tipo edificatorio característico será el de bodega aislada.

**5. Edificabilidad urbanística. (b42)**

a) Se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m2t/m2s.

La edificabilidad urbanística máxima bajo rasante es la que resulta de la aplicación conjunta de los puntos 8, 10 y 11 de este artículo.

**6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones. (b42)**

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m2.

**7. Dimensión mínima de frente de parcela. (b42)**

a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

**8. Separaciones de la edificación a los linderos. (b42)**

a) Las edificaciones por encima de la rasante se separarán de las alineaciones viarias como mínimo 3 m.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela. (b42)**

a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 5 m.

**10. Ocupación del suelo por la edificación. (b42)**

a) La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

**11. Perfil y Altura máxima de la edificación. (b42)**

a) El perfil de la edificación es II(b)/-; es decir, planta baja, una planta alta y bajo cubierta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, será de 7,50 m.

c) En los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos, se admitirá en ellos de forma excepcional la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

**12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación. (b42)**

a) En plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura de piso mínima será de 2,60 m.

b) 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 50 m2.

**13. Usos autorizados. (b42)**

a) Uso característico:

a.1) Bodega.

b) Usos compatibles:

b.1) Industria de Talleres, Almacenes y Comercio Minorista y Artesanía y Oficios artísticos.

b.2) Oficinas. Se admiten en todas las plantas en edificio compartido, siempre ligados al proceso productivo.

b.3) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva o compartida con bodega.

b.4) Hoteles. En parcela compartida con uso característico.

b.5) Pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; instalaciones sanitarias sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional). Se localizarán en edificio compartido con el de la bodega o en edificio exclusivo.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 3.1.3. "Usos no previstos en las presentes" Normas Urbanísticas.

**14. Condiciones adicionales. (b42)**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Las edificaciones deberán adecuarse a su entorno.

b) Los materiales empleados en fachadas, serán los tradicionales utilizados en la zona piedra o revoco de mortero en color ocre o tierras en tonos claros. Se prohíben los blanqueos.

c) Las carpinterías exteriores serán preferiblemente de madera o lacadas, en tonos oscuros si son de otro material, prohibiéndose los lacados en blanco y el aluminio en su color natural.

d) Los canalones vistos y bajantes serán preferiblemente de cobre o lacados en tonos oscuros si son de otro material.

e) Las cubiertas serán inclinadas y tendrán una pendiente entre el 30 por ciento y el 58 por ciento. Serán de teja cerámica de color rojo. Se prohíbe la teja negra.

f) 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.

## SECCIÓN 3ª - Condiciones generales de subzona terciaria y equipamiento comunitario privado (c y d).

### Artículo 5.2.17. Condiciones generales referentes a la edificación (c y d).

1. Las condiciones de edificación de las subzonas "c" de usos terciarios y "d" de equipamiento comunitario privado se regularán en cada caso por la norma particular del AOP y/o las Ordenanzas del plan de desarrollo pertinente, y, complementariamente, por las determinaciones contenidas en los planos P4 "Calificación pormenorizada" y P5 "Condiciones de la edificación" del instrumento correspondiente.

2. En su defecto, se cumplirá estas condiciones:

a) Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:

a.1) Usos terciarios: 1,80 m2t/m2s

a.2) Uso deportivo y recreativo: La edificabilidad máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de 0,15 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela, mientras que cuando sea cubierto, la edificabilidad será de 1,60 m2 construidos por cada m2 de superficie de parcela.

a.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: 2,00 m2t/m2s

b) Ocupación:

b.1) Usos terciarios: La ocupación de la parcela será del 100 por cien, cumpliendo el resto de condiciones de posición.

b.2) Uso deportivo y recreativo: La ocupación máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será del 15 por ciento y cuando sea cubierto será del 80 por ciento.

b.3) Uso religioso, cultural, docente, sanitario y de servicios: La ocupación de la parcela será del 100 por cien.

c) Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

c.1) Usos terciarios: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

c.2) Uso deportivo y recreativo: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c.3) Uso religioso, uso cultural, docente, sanitario y de servicios: Libre.

d) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

e) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.
Para uso religioso: No se define.

f) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen:

f.1) Uso comercial, cultural, docente, sanitario y de servicios: III/-

f.2) Uso deportivo y recreativo: La altura máxima para parcelas donde el uso deportivo sea descubierto al aire libre será de una (1) planta y cuando sea cubierto será de dos (2) plantas.

f.3) Uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual y como máximo III/- en edificios nuevos.

g) Altura máxima sobre cota rasante: 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.

Para uso religioso: La correspondiente a la ordenación actual y como máximo 12m en edificios nuevos, con tolerancia de altura mayor para campanarios o elementos singulares.

h) Alturas libres de pisos:

h.1) Alturas de piso mínimas:

i) Planta baja: 3,00 m.

ii) Plantas altas: 2,60 m.

h.2) Alturas de piso máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.

h.3) Planta semisótano: no podrá exceder un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

i) El resto de parámetros son libres excepto para uso religioso que se consolida íntegramente la ordenación actual.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fosa ■ Fecha: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**Artículo 5.2.18. Condiciones generales referentes a los usos autorizados (c y d).**

1. En ambos tipos de subzonas se deberá cumplir las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP 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 P4 "Calificación pormenorizada".

**SECCIÓN 4ª - Condiciones generales de las subzonas públicas de equipamiento comunitario (g)**

**Artículo 5.2.19. Condiciones generales referentes a la edificación (g).**

1. Las condiciones de edificación de las subzonas públicas de equipamiento comunitario se regularán en cada caso por la norma particular del 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 y recreativo: 1,60 m2t/m2s

a.2) Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00 m2t/m2s

b) Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas tendrán 25 metros.

c) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

d) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: 5 metros.

e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas sobre cota de origen: III/-.

f) Altura máxima sobre cota rasante: 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 de piso mínimas:

i) Planta baja: 3,00 m.

ii) Plantas altas: 2,60 m.

g.2) Alturas de piso 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 un (1) metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

h) El resto de parámetros son libres.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**Artículo 5.2.20. Condiciones generales referentes a los usos. (g)**

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP 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 el uso indicado el plano P4 "Calificación pormenorizada" es el característico, y todos los demás usos de equipamiento comunitario son compatibles.

**SECCIÓN 5ª - Condiciones generales de las subzonas públicas de espacios libres. (f)**

**Artículo 5.2.21. Condiciones generales referentes a la edificación. (f)**

1. En el caso de las subzonas públicas de espacios libres se permitirá edificar previo consentimiento del Ayuntamiento 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.

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: I (una planta).

e) Altura máxima sobre cota rasante: 3,50 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.

f) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 metros, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero.

g) El resto de parámetros son libres.

2. En subzonas f14 de cauces, taludes y espacios de borde, prevalecerá el mantenimiento de la vegetación y elementos naturales existentes en el espacio, y la restauración natural en su caso, particularmente en la zona de servidumbre de cauces fluviales. Los proyectos de urbanización deberán contemplar esta protección evitando las ocupaciones y afecciones a la vegetación de ribera en estos ámbitos, que deberá preservarse en su estado natural.

**Artículo 5.2.22. Condiciones generales referentes a los usos (f).**

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP 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



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

exclusivamente al uso asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada", con las tolerancias señaladas en el Artículo 3.1.16. Artículo 3.1.17. y Artículo 3.1.18.

### SECCIÓN 6ª - Condiciones generales de las subzonas de infraestructuras (h)

#### Artículo 5.2.23. Condiciones generales referentes a la edificación. (h)

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

#### Artículo 5.2.24. Condiciones generales referentes a los usos. (h)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP 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 asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".

### SECCIÓN 7ª - Condiciones generales de las subzonas de comunicaciones (e)

#### Artículo 5.2.25. Condiciones generales referentes a la edificación. (e)

Las precisas para el cumplimiento de los fines del uso autorizado, ajustándose, en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

#### Artículo 5.2.26. Condiciones generales referentes a los usos. (e)

1. En estas subzonas se cumplirán las condiciones de uso que establezca la norma particular del AOP 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 asignado en el plano P4 "Calificación pormenorizada".



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## TÍTULO 6. - SUELO NO URBANIZABLE: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 6.1. - RÉGIMEN COMÚN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1ª - Requisitos para autorización de usos.

##### Artículo 6.1.1. Autorización de usos en suelo no urbanizable

1. Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este PGOU en una determinada zona se requiere:

a) Que se cite como autorizado en la regulación de dicha zona.
b) Que haya obtenido la declaración de interés público en caso necesario.
c) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el "ANEXO II a las Normas de aplicación: Ordenación del Medio Físico" de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), así como las contenidas en los planes territoriales parciales.
d) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.
e) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.
f) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos en el presente capítulo y
g) Que no esté incluido en los supuestos del punto 3 ni el artículo 6.1.2 sobre necesidad de planeamiento territorial previo.

2. Requieren declaración de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los edificios, construcciones e instalaciones destinados a los siguientes usos:

- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
- 2e) Huertos de ocio.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable.
- 4a) Suministro de carburantes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo distintas de los Sistemas Generales.
- 4d) Líneas subterráneas distintas de los Sistemas Generales.
- 4f) Instalaciones técnicas tipo B distintas de los Sistemas Generales.
- 5d) Otros equipamientos comunitarios
- Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, precise establecerse en el medio rural.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

3. Requieren siempre la formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico con carácter previo a su autorización:

- 2c) Los campamentos de turismo.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4e) Instalaciones técnicas tipo A
- 4g) Escombreras y vertederos (RSU)
- 5c) Industrias peligrosas.
- Los incluidos en los supuestos del artículo 6.1.2 y en particular cualquier actuación que, requiriendo declaración de interés público, precise además de declaración individualizada de impacto ambiental o afecte a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados.

Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados

**Artículo 6.1.2. Implantación de usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico**

1. Además de los usos y actividades autorizados directamente por la calificación global de este Plan, podrán autorizarse Sistemas Generales en suelo no urbanizable u otras actividades descritas en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco o en las Directrices de Ordenación Territorial mediante alguno de estos tres 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) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, desarrollado por 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 del País Vasco, 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.
c) A través de la modificación del presente PGOU si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de Sistema General y no están contempladas en el PGOU.

2. El PGOU será de aplicación complementaria al planeamiento territorial en aquellos aspectos que no resulten contradictorios y de aplicación plena para la redacción 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.

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 del País Vasco. La aprobación de este instrumento supondrá, en su



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBACIÓN ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan y su régimen de edificación y usos.

### SECCIÓN 2ª - Condiciones comunes a todos los usos

#### Artículo 6.1.3. Distancias al dominio público e 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 transcriben a continuación las distancias más habituales.

a) Respecto a las **carreteras**:

a.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de 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 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b.2 De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación que podrá reducirse a 0,5m si no supera el cierre los 150cm de altura ni lleva obras de fábrica.

c) Respecto al **ferrocarril.**

c.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (50m de la arista exterior de la explanación), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de esta misma ley, en suelo clasificado como urbano consolidado.

d) Respecto a los **ríos, arroyos y embalses** se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos. Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de cauce público estos retiros:

d.1 50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluente C>100Km² (tramos de niveles III, IV, V y VI).

d.2 30 m. para los arroyos con cuenca afluente 10<C<100Km² (tramos de niveles I y II).

d.3 15 m. para los arroyos con cuenca afluente 1<C<10Km² (tramos de nivel 0).

d.4 Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de 1 Km² (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

3. Por otra parte, el término municipal se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Logroño-Agoncillo. En la serie de planos P1 se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo. que afectan al municipio, las cuales determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., …), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., ..), así como el gálibo viario o vía férrea.

### Artículo 6.1.4. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo deberá respetar lo siguiente:

a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

c) El cableado del tendido eléctrico deberá ser enterrado siempre que fuera posible.

d) Garantizará a su costa la suficiencia de servicios, en particular el saneamiento.

e) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes. En todo caso, las solicitudes de licencia de actividades generadoras de vertidos deberán obtener la correspondiente autorización previa para los mismos.

f) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

g) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

h) Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

h.1. No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

h.2. Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o río, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

### Artículo 6.1.5. Vallados

1. Los cerramientos de fincas correspondientes a edificios aislados o que no alberguen usos constructivos tendrán la mayor transparencia visual posible y estarán formados por alambre liso o malla de 1,50 metros de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos. Los requisitos de seguridad deberán complementarse con otras medidas sin impacto visual ni para la fauna aprovechando la tecnología disponible o mejorando la seguridad del cerramiento del propio edificio.

2. En edificios de usos singulares que requieran medidas especiales para evitar la dispersión de las personas que los usan, como centros escolares, cárceles o sanatorios, deberán justificarse estas soluciones especiales en el proyecto técnico.

3. En los núcleos rurales, los cerramientos de las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el Artículo 5.1.33. “Vallados”.

## SECCIÓN 3ª - Condiciones específicas para determinados usos en suelo no urbanizable.

### Artículo 6.1.6. Parámetros edificatorios específicos de cada uso constructivo

1. Uso de campings (incluidos en el uso 2c).

a) Superficie mínima de parcela: 10.000m2 no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30 por ciento. La parcela será indivisible.
b) Ocupación máxima de parcela: 10 por ciento.
c) Número máximo de plantas: I/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 4m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.

2. Uso de colonias y refugios de montaña (incluidos en el uso 2c).

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 20 por ciento.
c) Número máximo de plantas: II/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 7m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.

3. Pequeñas instalaciones de recreo (uso 2b) y huertos de ocio (uso 2e).

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 5 por ciento.
c) Número máximo de plantas: I/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 4m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. Equipamientos propios de suelo no urbanizable (usos 2d y 5d), núcleos zoológicos (uso 3f), industrias agrarias tipo A y B (usos 3i, 3j) y construcciones forestales(usos 3g, 3h).

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 20 por ciento.
c) Número máximo de plantas: II/-.
d) Altura máxima de cornisa o alero: 10m.
e) Separación mínima a linderos: 5m.

5. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas y actividades complementarias de la explotación agraria, como complemento a la actividad principal (usos 3b y 3e).

a) Actividad agraria mínima a justificar: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos fijados por el órgano competente.
b) Superficie mínima de parcela receptora: libre.
c) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento de la parcela receptora.
d) Número máximo de plantas: II/-.
e) Altura máxima de cornisa o alero: 10 m.
f) Separación mínima a linderos: 5 m.
g) Imagen exterior y características proporcionadas al uso y adecuadas al entorno paisajístico.
h) La superficie construida de actividades complementarias no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.

6. Invernaderos, viveros, etc. (Uso 3c)

a) Superficie mínima de parcela: libre.
b) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento.
c) Separación mínima a linderos: 3 m.

7. Gasolineras y estaciones de servicio (incluidas en el uso 4a)

a) Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/ m².
b) Superficie mínima de parcela: libre.
c) Ocupación máxima de parcela por edificaciones y marquesinas: 20 por ciento.
d) Número máximo de plantas: I/-.
e) Altura máxima a cornisa o alero: 4 m.
f) Separación mínima a linderos: 5 m.

8. Instalaciones fotovoltaicas (incluidas en uso 4f)

a) Edificabilidad urbanística: 0,05 m²/ m².
b) Superficie mínima de parcela: libre.
c) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento.
d) Número máximo de plantas: I/-.
e) Altura máxima de placa instalada, cornisa o alero: 10m.
f) Separación mínima a linderos: 5m.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fosa ■ Ref: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

9. Actividades extractivas (uso 3k), resto de usos de comunicaciones e infraestructuras e industrias peligrosas (uso 5c): Los parámetros que se señalen en el planeamiento territorial o los que se justifiquen en el plan especial o el proyecto técnico en función de las necesidades funcionales de la actividad. En ausencia de dichos parámetros se utilizarán los de los equipamientos propios de suelo no urbanizable.

10. Edificios de viviendas vinculados estrictamente a una explotación económica agraria para residencia de los titulares de la misma, incluidos los establecimientos de agroturismo como uso complementario.

a) Tipos edificatorios: vivienda unifamiliar aislada o incorporada al conjunto edificado.
b) Edificabilidad urbanística: 0,10 $m^2/m^2$, medido sobre la parcela receptora.
c) Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 $m^2$.
d) Ocupación máxima de parcela: 5 por ciento de la parcela receptora.
e) Número máximo de plantas: II/-.
f) Altura máxima a cornisa o alero: 7m.
g) Separación mínima a linderos: 5 m.
h) Condición de vinculación a la explotación: la vivienda deberá vincular, en una o varias parcelas, la superficie mínima de terreno correspondiente a 0,50 U.T.A.
i) El agroturismo cumplirá las condiciones del Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural. En ningún caso el número de camas será superior a 24 incluidas las supletorias. Su superficie construida no superará la tercera parte de la superficie total autorizada de la explotación. El número de clientes ajenos a la explotación no podrá ser mayor de 24.

11. Se admiten con carácter excepcional alturas mayores en instalaciones que las exijan por razones funcionales, como antenas, silos u otras instalaciones especiales.

12. Para otros usos asimilables a los anteriores, se aplicarán parámetros análogos en función de su impacto y efectos.

13. Caseríos:

a) En aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.
b) Con el fin de posibilitar en los caseríos existentes en suelo no urbanizable usos compatibles con los usos residenciales (equipamiento, actividad hostelera, terciario), se incluyen como autorizables todos los usos permitidos en las subzonas a61 de vivienda unifamiliar aislada o a2 de asentamientos antiguos rurales en suelo urbano, en función de si el caserío responde al tipo edificatorio del uso de vivienda unifamiliar aislada o cuenta con dos o más viviendas.

### Artículo 6.1.7. Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas.

1. Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. (B.O.P.V. nº 48, de 11 de marzo de



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2025)) o normativa que lo sustituya. También será de aplicación a las industrias agrarias de tipo A que desarrollen actividades ganaderas intensivas.

2. Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

a.1 Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste que la explotación está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava, el titular de la misma, el número de U.T.A.s y las construcciones de que consta.

a.2 En el caso de explotaciones agrícolas, cuando el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del mismo.

3. Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el Artículo 6.1.6. “Parámetros edificatorios específicos de cada uso constructivo”, el número de U.T.A.s exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

4. En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno, se podrá vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

### Artículo 6.1.8. Condiciones adicionales de las viviendas.

1. En las **viviendas vinculadas a una explotación agraria**, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, deberá obtenerse la autorización del Órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral número 76/2006, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, y la Orden Foral número 8/2007, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

2. Cuando se solicite la licencia de obras de una vivienda vinculada a una explotación agraria, el titular presentará certificación del Registro de la Propiedad en que conste la vinculación urbanística a la edificación de las parcelas, en una superficie mínima total de 0,5 U.T.A.s, a los efectos del cumplimiento del artículo 31.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. Se podrán vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

4. Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso auxiliar de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

### Artículo 6.1.9. Condiciones adicionales de los campings.

1. Los campings cumplirán las condiciones del Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada y el presente artículo. Ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en su perímetro, con los



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

criterios del Artículo 6.1.5. sobre condiciones de los vallados en suelo rústico, salvo en los lindes en que el vallado fuera innecesario, donde deberán integrarse en las características del entorno.

2. La capacidad alojativa máxima de un camping expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues temporales, indistintamente, no superará las 50 parcelas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un camping en número de plazas, se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo. Por lo tanto, la densidad alojativa máxima será de 200 plazas por hectárea.

3. Los campings se zonificarán mediante PE para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares. La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50 por ciento del total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

b) Cuando en el camping hubiera albergues fijos, éstos serán edificaciones de una planta, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad alojativa total en albergues fijos no superará el 50 por ciento del total del campamento.

c) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta.

d) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.

e) Los viales interiores del camping se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

5. Los campings contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable,



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.

**SECCIÓN 4ª - Régimen de los condicionantes superpuestos en suelo no urbanizable.**

**Artículo 6.1.10. Condiciones adicionales por riesgos naturales y cambio climático (S11 a S14)**

**1. Condiciones adicionales en zonas de vulnerabilidad de acuíferos (S11)**

Se prohíben las escombreras y vertederos, por tratarse de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo. El resto de usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos.

Los proyectos y actividades que se desarrollen en este ámbito deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:

- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.
- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiéndose las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.
- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
- Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
- Los restos de tala no deben ser arrojados en el interior de simas y cuevas, ni tapar cavidades naturales.
- Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.
- En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.
- Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades, se realizarán catas previas que permitan la adopción de medidas protectoras.

Además, se deberá presentar justificación expresa de la inocuidad a aguas subterráneas, sin



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

**2. Condiciones adicionales en zonas de riesgo geológico (S12)**

Se prohíbe cualquier tipo de vivienda. Para el resto de usos autorizables en una zona determinada los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa de que no resulta afectado por el riesgo geológico existente, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

Además, si el riesgo geológico es específicamente de erosión, quedan prohibidos los usos constructivos salvo que se incluya en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosión del suelo. Además, para el resto de usos autorizables en una zona determinada los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:

- Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos y se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento.
- Se mantendrá con criterio protector-restaurador la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en esas zonas.

**3. Condiciones adicionales en áreas inundables en suelo no urbanizable (S13)**

Se prohíbe cualquier tipo de vivienda. El resto de usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos, en concreto:

a) Dentro de la zona de flujo preferente y la avenida de 100 años queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo, nuevas edificaciones y áreas de acampada, aparcamiento de vehículos y modificación de la capacidad de desagüe en los términos del artículo. E.2.3 y 4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

b) Áreas dentro de la avenida de 100 a 500 años se permiten usos edificatorios preexistentes adoptando medidas correctoras contra el riesgo de inundación. Los nuevos usos edificatorios se situarán a cota no inundable para avenida de 500 años en los términos del artículo. E.2.5 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

**4. Condiciones adicionales por riesgos de cambio climático (S14)**

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos, los planes territoriales específicos contra riesgos que se aprueben y la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares).

Los riesgos son de distinta naturaleza, como incendios, tormentas u otros. Para cada parcela sujeta a un riesgo específico en la que se autoricen nuevos usos constructivos, los proyectos que los desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del modo en que dicho riesgo se evita.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Deberán tenerse en cuenta los condicionantes recogidos en los anexos VI y VII del Plan Especial de Emergencias por Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma Vasca en relación a la obligatoriedad de realizar un Plan de Autoprotección para usos en zonas de riesgo forestal alto o en zona de Interfaz urbano-forestal, así como a lo referente a las instalaciones de acampada respectivamente.

**Artículo 6.1.11. Condiciones adicionales de infraestructura verde (S21 a S24)**

**1. Condiciones adicionales en espacios naturales protegidos (S21)**

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) de carácter supramunicipal aplicable al espacio protegido.

En los Paisajes singulares y sobresalientes presentes en el municipio, de acuerdo al Acuerdo 829/2005, del Consejo de Diputados de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava, los usos autorizables y los proyectos y actividades constructivos que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa que garantice la no afección negativa ese espacio a nivel paisajístico.

**2. Condiciones adicionales en corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales (S22)**

Los usos autorizables en una zona determinada y los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa de la no afección negativa a la conectividad ecológica.

En el caso de las zonas húmedas definidas los usos autorizables en estos espacios y los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria una justificación de la no afección a dicho espacio natural.

**3. Condiciones adicionales en montes de utilidad pública (S23)**

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos además a lo establecido en la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo.

4. **Condiciones adicionales en itinerarios verdes (S24)**

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos además a lo establecido en la Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava y en la Norma Foral 9/2023, de 8 de marzo, de aprobación definitiva del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

**Artículo 6.1.12. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31 a S32)**

**1. Condiciones adicionales de protección patrimonial (S31)**

Se aplica este condicionante a las construcciones, asentamientos y entornos catalogados. Los usos autorizables están sujetos a regulación patrimonial específica además de la regulación aplicable por zona:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

a) Se estará a lo dispuesto en la ficha individualizada del ámbito o edificio catalogado y con protección patrimonial, así como la normativa de protección del presente Plan.
b) Las edificaciones existentes en estos ámbitos podrán dividirse o cambiar el uso a uso vivienda a razón de 150 m2 construidos por cada vivienda resultante, con un máximo de 4 viviendas.

**2. Condiciones adicionales en zonas arqueológicas y de presunción (S32)**

En las zonas arqueológicas y de presunción, antes de la realización de cualquier actuación constructiva se presentará, ante el órgano competente en materia de patrimonio cultural arqueológico, el estudio y, en su caso, el proyecto arqueológico previstos en el artículo 65 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco. Sin la autorización del citado órgano no se podrá realizar en ellas ningún uso constructivo.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fecha ■ Fecha: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 6.2. - RÉGIMEN DE LAS ZONAS J11 A J61

### Artículo 6.2.1. Matriz de usos en zonas J11 a J61

Los usos autorizados en cada zona son los indicados en la matriz siguiente y resto de artículos de este capítulo.

| **ART.3.1.21. PROTECCIÓN AMBIENTAL** | J11 EP | J21 MA | J31 F | J32 MR | J41 AV | J42 PR | J51 PM | J61 AS | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1a) Protección ambiental (sin construcción). | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1* | |
| **ART.3.1.22. OCIO y ESPARCIMIENTO** | J11 | J21 | J31 | J32 | J41 | J42 | J51 | J61 | Observaciones |
| 2a) Recreo extensivo (sin construcción). | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2* | |
| 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2* | |
| 2c) Alojamientos en el medio rural. | 3A | 3A | 2 | 2 | 2/3 | 2 | 3 | 2* | |
| 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable. | 3 | 3 | 2 | 2 | 2/3 | 2 | 3 | 2* | |
| 2e) Huertos de ocio. | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 2* | |
| 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2* | |
| **ART. 3.1.23. EXPLOTACIÓN de RECURSOS PRIMARIOS** | J11 | J21 | J31 | J32 | J41 | J42 | J51 | J61 | Observaciones |
| 3a) Prácticas agrícolas. | 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 3 | 2* | |
| 3b) Construcciones para agricultura. | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3* | |
| 3c) Invernaderos y viveros. | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3* | |
| 3d) Prácticas ganaderas extensivas. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2* | |
| 3e) Construcciones para ganadería. | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3* | |
| 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable. | 3B | 3B | 3B | 2 | 3B | 2 | 3B | 3B* | |
| 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales. | 3 | 3 | 1 | 1 | 2A | 2 | 3 | 2* | |
| 3h) Construcciones forestales complementarias. | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 2 | 3 | 3* | |
| 3i) Industrias agrarias y forestales tipo A. | 3 | 3 | 3 | 3 | 2/3 | 2 | 3 | 3* | |
| 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B. | 3 | 3 | 3 | 2 | 2/3 | 2 | 3 | 3* | |
| 3k) Actividades extractivas. | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2* | |
| **ART. 3.1.24. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS** | J11 | J21 | J31 | J32 | J41 | J42 | J51 | J61 | Observaciones |
| 4a) Vías de comunicaciones y transporte. | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2* | |
| 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2* | |
| 4c) Líneas de tendido aéreo. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2* | |
| 4d) Líneas subterráneas. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2* | |
| 4e) Instalaciones técnicas tipo A. | 3 | 3 | 3 | 2 | 2/3 | 2 | 3 | 2* | |
| 4f ) Instalaciones técnicas tipo B. | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2* | |
| 4g) Escombreras y vertederos RSU. | 3 | 3 | 3 | 2 | 3 | 2 | 3 | 3* | |
| **ART. 3.1.25. OTROS USOS EDIFICATORIOS** | J11 | J21 | J31 | J32 | J41 | J42 | J51 | J61 | Observaciones |
| 5a) Vivienda agraria vinculada. | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3* | |
| 5b) Vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria. | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3* | |
| 5c) Industrias peligrosas. | 3 | 3 | 3 | 2 | 2/3 | 2 | 3 | 3* | |
| 5d) Otros equipamientos comunitarios. | 3 | 3 | 2 | 2 | 2/3 | 2 | 3 | 2* | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

LEYENDA de la matriz:

**1: Uso CARACTERÍSTICO**.

**2: Uso COMPATIBLE.** Con las siguientes consideraciones:

- Salvo que se prohíba expresamente para zona J11 o J21 por PORN, PRUG, ZEC o figura ambiental similar.
- Sujeto a PEAS si el uso exige evaluación de impacto ambiental y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV lo requiere.
- A: En zona J41 no se admiten las prácticas forestales.

**2/3: Uso COMPATIBLE** en las áreas funcionales de Álava Central y Rioja-Alavesa **y PROHIBIDO** en el resto de Álava.

**3: Uso PROHIBIDO.** Con las siguientes consideraciones:

- Salvo que se admita expresamente para zona J11 o J21 por PORN, PRUG, ZEC o figura ambiental similar
- A: En zona J11 y J21 se admiten refugios de montaña y colonias de vacaciones en edificios existentes con límite de ampliación del 25 por ciento. No se permite campings.
- B: Los centros de estudio y recuperación de fauna autóctona se admiten en todas las categorías.

*** En ZONA J61 de protección de márgenes fluviales los usos admitidos y compatibles dependen, además de la zona inmediatamente contigua a la parcela concreta de la zona J61 que se analiza.**

### Artículo 6.2.2. Regulación de las categorías de especial protección y mejora ambiental (J11 y J21)

**1. Usos autorizados en la zona de especial protección. (J11)**

Uso característico: 1a) Protección ambiental.

Usos compatibles, salvo que la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) los impida o con las limitaciones que establezca:

- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural, sólo colonias de vacaciones y refugios de montaña en edificios existentes, con límite de ampliación del 25 por ciento, no se permiten campings.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos autorizables excepcionalmente: aquellos para los que exista regulación ambiental específica del espacio protegido (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) que los permita expresamente.

Usos prohibidos: Los restantes



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

Los planes o proyectos que desarrollen usos, edificios, construcciones e instalaciones en hábitats de interés comunitario deberán incluir un proyecto de restauración ambiental y adecuación paisajística acorde al entorno de los mismos.

**2. Usos autorizados en la zona de mejora ambiental. (J21)**

Uso característico: 1a) Protección ambiental, especialmente los que señala el PGOU para la mejora ambiental de la zona, que son los siguientes:

a) Para las actuaciones de restauración ambiental y paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando formas geométricas y realizando plantaciones con bordes difusos.
b) Queda prohibida la realización de vertidos y la acumulación de basuras y envases al exterior que degradan las condiciones estéticas y ambientales del medio rural.
c) De forma general, se respetará la cobertura arbórea, en especial en las áreas con pendiente muy fuerte superior al 50% y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte superior al 30%
d) No se autorizará la apertura de nuevos caminos y pistas forestales (de titularidad privada) si no se justifica debidamente su necesidad para un aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal y éstos evitarán la afección a comunidades vegetales de interés. En cualquier caso, la solicitud de apertura de nuevos caminos o pistas deberá incluir un estudio de las posibles alternativas de trazado y una evaluación simplificada de impacto ambiental, tal y como se establece en la legislación vigente.
e) Se incentivará la conexión de manchas de vegetación aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos y vegetación de orla.
f) Todas las explanaciones, taludes y movimientos de tierras que se vean obligados a realizas, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural o sembrar hierba o especies arbustivas autóctonas de forma que disminuya su impacto visual en el paisaje, minimizando la erosión e incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras.
g) Se propiciará la repoblación forestal de especies arbóreas autóctonas.
h) Se prohíbe las cortas de las masas forestales autóctonas. Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en las márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora.
i) Se evitarán los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subterránea y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo de erosión. Para estas áreas se establecerán bosques sometidos a una explotación extensiva /selectiva y de turnos largos.

Usos compatibles, salvo que la regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) los impida o con las limitaciones que establezca:

- Los mismos que en J11 y además,
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Usos autorizables excepcionalmente: aquellos para los que exista regulación ambiental específica del espacio protegido que los permita expresamente (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares).

Usos prohibidos: Los restantes

### Artículo 6.2.3. Regulación de las categorías forestales (J31 y J32)

**1. Usos autorizados en la zona forestal. (J31)**

Uso característico: 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.

Usos compatibles:

- 1a) Protección ambiental.
- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural.
- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3a) Prácticas agrícolas.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- 5d) Otros equipamientos comunitarios.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

**2. Usos autorizados en la zona de monte ralo. (J32)**

Uso característico: 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.

Usos compatibles:

- Los mismos que en J31 y además
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable distintos de centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 4e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- 4g) Escombreras y vertederos RSU.
- 5c) Industrias peligrosas.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

### Artículo 6.2.4. Regulación de las categorías agroganaderas (J41 y J42)

**1. Usos autorizados en zona agroganadera de alto valor estratégico. (J41)**

Uso característico: 3a) Prácticas agrícolas

Usos compatibles:

- 1a) Protección ambiental.
- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2c) Alojamientos en el medio rural.
- 2d) Equipamientos propios del suelo no urbanizable.
- 2e) Huertos de ocio.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3b) Construcciones para agricultura y actividades complementarias.
- 3c) Invernaderos y viveros.
- 3d) Prácticas ganaderas extensivas.
- 3e) Construcciones para ganadería y actividades complementarias.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3g) Acuicultura, silvicultura. No se admiten las prácticas forestales.
- 3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 3k) Actividades extractivas.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4c) Líneas de tendido aéreo.
- 4d) Líneas subterráneas.
- 4e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- 5a) Vivienda agrarias vinculada.
- 5c) Industrias peligrosas.
- 5d) Otros equipamientos comunitarios.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

**Usos autorizados en zona agroganadera de paisaje rural de transición. (J42)**
Uso característico: 3a) Prácticas agrícolas

Usos compatibles:

- Los mismos que en J41.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable distintos de centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3g) Acuicultura, silvicultura y prácticas forestales.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 4g) Escombreras y vertederos RSU.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

### Artículo 6.2.5. Regulación de la categoría de pastos montanos y roquedos (J51)

**Usos autorizados en zona de pastos montanos y roquedos. (J51)**
Usos característicos: 1a) Protección ambiental y 3d) Prácticas ganaderas extensivas.

Usos compatibles:

- 2a) Recreo extensivo.
- 2b) Pequeñas áreas de recreo en el medio natural.
- 2f) Actividades cinegéticas y piscícolas.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 4a) Vías de comunicaciones y transporte.
- 4b) Caminos rurales e itinerarios verdes.
- 4f) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los restantes

### Artículo 6.2.6. Regulación de la zona de protección de aguas superficiales. (J61)

La zona de protección de aguas superficiales es una banda situada, a ambos lados de los ríos y arroyos, entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y a la que se aplica una protección adicional, del mencionado plan territorial sectorial.

La banda de protección tiene carácter lineal, estrecho y alargado. La autorización de usos en ella viene condicionada por la naturaleza de la zona inmediatamente contigua a la banda de protección. Así, para que un uso sea autorizable en una parcela concreta de la zona J61, debe ser autorizable en la zona contigua (fuera de la zona de protección) más próxima a la parcela J61 y además en este artículo.

Así tenemos que los usos autorizados en una determinada parcela de la zona J61 son:

Uso característico: 1a) Protección ambiental.

Usos compatibles: Aquellos autorizados en la zona inmediatamente contigua a la parcela que no estén prohibidos en el párrafo siguiente y cumpliendo en todo caso los retiros y otras condiciones previstas en el apartado F1 y resto de la Normativa del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Estos usos compatibles, cuando están sujetos a evaluación de impacto ambiental y además lo exige el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, incluirán en dicha evaluación un análisis de la afección sobre la actividad agroforestal e incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS.

Usos prohibidos: Los prohibidos en la zona inmediatamente contigua a la de protección de aguas superficiales y en cualquier caso:

- 3b) Construcciones para agricultura y actividades complementarias.
- 3c) Invernaderos y viveros.
- 3e) Construcciones para ganadería y actividades complementarias.
- 3f) Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable: sólo centros de estudio y recuperación de fauna autóctona.
- 3h) Construcciones forestales complementarias.
- 3i) Industrias agrarias y forestales tipo A.
- 3j) Industrias agrarias y forestales tipo B.
- 4g) Escombreras y vertederos RSU
- 5a) Vivienda agraria vinculada.
- 5b) Vivienda nueva no vinculada a la actividad agraria.
- 5c) Industrias peligrosas.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 6.3. - RÉGIMEN DE LOS NÚCLEOS RURALES (J71)

### Artículo 6.3.1. Regulación de los núcleos rurales (J71).

1. No existen **núcleos rurales en suelo no urbanizable** en el término municipal de Baños de Ebro/Mañueta por lo que este artículo queda sin efecto.

El PGOU contiene la ordenación pormenorizada de cada núcleo rural en el plano P1B y el presente capítulo. La ordenación pormenorizada podrá ser modificada mediante el procedimiento dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Artículo 2.1.4. de estas normas.

2. Las **fincas vinculadas a la edificación** se señalan en planos de ordenación, definiendo la configuración final de las parcelas edificables con uso vivienda y las restantes parcelas edificables:

- Para cada parcela edificable con uso vivienda se especifica en planos de ordenación el máximo número de viviendas, sin contar el incremento por división horizontal de caseríos existentes. También se especifica la posibilidad o no de división de la parcela. Estas parcelas edificables pueden incluir una o varias parcelas catastrales. En caso de que no coincidan con una parcela catastral, incluso aunque no se señale en planos, se seguirá el procedimiento de regularización de fincas previsto en el punto siguiente y Artículo 4.4.3. antes de conceder licencias de parcelación, obra nueva o ampliación.

- En las restantes parcelas edificables, normalmente de menor tamaño, no se admite el uso de vivienda, pero podrá materializarse el resto de usos autorizados siguiendo las condiciones de ordenación de cada subzona en concreto. Como resultado de la aplicación de dichas condiciones, algunas parcelas resultan no edificables con su configuración actual, pudiendo agregarse a otras mediante regularización de fincas para materializar edificaciones de usos diferentes a vivienda según las condiciones de cada subzona.

3. **Regularización de fincas.** En parcelas edificables con uso vivienda el ámbito de la regularización será cada una de las parcelas edificables delimitadas en el PGOU, pudiendo ser modificado por el ayuntamiento de manera motivada en el acuerdo de inicio de la regularización.

En las restantes parcelas en que no se admite el uso vivienda, cuando la regularización se inste de parte, el ayuntamiento la podrá denegar de manera justificada si el perjuicio a terceros es mayor que el beneficio de la regularización.

4. La **obtención de servicios urbanísticos** de agua, alcantarillado y alumbrado y la mejora necesaria en el acceso, se realizará por los propietarios y a su cargo cuando se solicite permiso de parcelación, obra nueva o ampliación siguiendo las condiciones que establezca el ayuntamiento en cada solicitud.

5. Las **limitaciones y servidumbres** para la protección del dominio público de ríos y carreteras en suelo no urbanizable, son también de aplicación a los núcleos rurales y se especifican en planos de ordenación.

6. La **disposición de las fincas susceptibles de ser construidas** se señalan en planos de ordenación mediante las subzonas: a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural; a6



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO APROBADO ■ TESTO ONETSIDUA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

de vivienda unifamiliar en núcleo rural; d de equipamiento privado en núcleo rural; g de equipamiento público en núcleo rural y f de espacios libres en núcleo rural.

Se admiten en todo caso los edificios, usos y actividades existentes a la entrada en vigor del plan que tengan carácter legal y los edificios que estén catalogados.

7. **Subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural**, condiciones de ordenación:

- Edificabilidad para uso residencial vivienda: 0,25m2/m2t.
- Edificabilidad total, incluidos almacenes, naves y construcciones agrarias complementarias: 0,35m2/m2.
- Altura máxima: 2 plantas (II/1) y 7m de alero.
- Máximo número de viviendas resultantes de la división horizontal de edificios existentes: una cada 200m2 construidos totales, incluidas ampliaciones y construcciones auxiliares como garajes y almacenes. Sólo en edificios catalogados o que ya tienen uso vivienda.
- Los retranqueos de separación a los predios colindantes, régimen de usos y resto de criterios de ordenación serán los mismos que la subzona a2 de asentamientos antiguos en suelo urbano.
- Los usos autorizados son:
  - Todos los permitidos en la subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en suelo urbano.
  - Todos los usos rurales de los artículos 3.1.21 hasta 3.1.25 excepto: **2d)** Equipamientos propios de suelo no urbanizable: **3i)** Industrias agrarias A. **3k)** Actividades extractivas **4e)** Instalaciones técnicas tipo A **4g)** Escombreras y vertederos RSU. **5c)** Industrias peligrosas.

8. **Subzona a6 de vivienda unifamiliar en núcleo rural**, condiciones de ordenación:

- Edificabilidad para uso residencial unifamiliar o bifamiliar: 0,25m2/m2t, incluidos almacenes, naves y construcciones agrarias complementarias.
- Altura máxima: 2 plantas (II/1) y 7m de alero.
- Máximo número de viviendas resultantes de la división horizontal de edificios existentes: una cada 200m2 construidos totales, incluidas ampliaciones y construcciones auxiliares como garajes y almacenes. Sólo en edificios catalogados o que ya tienen uso vivienda.
- Los usos serán los mismos que la subzona a61 de vivienda unifamiliar en suelo urbano y además los usos rurales autorizados para la subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural.
- Los retranqueos de separación a los predios colindantes y resto de criterios de ordenación serán los mismos que la subzona a61 de vivienda unifamiliar en suelo urbano.

**9. Subzonas d y g de equipamiento en núcleo rural.**

Son parcelas ya existentes de titularidad pública o comunitaria y carácter dotacional como casas del concejo, casas del maestro, boleras u otras dotaciones concejiles y otras parcelas



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

de titularidad privada, principalmente de la diócesis. El plan no define nuevas parcelas dotacionales. Sus condiciones de ordenación son:

- Edificabilidad: la existente, pudiéndose ampliar hasta un máximo de 1m2/m2t.
- Altura máxima: la existente y en caso de ampliaciones, 2 plantas (II/1) y 7m de alero.
- Los usos autorizados son los de equipamiento comunitario. No se admite el uso de vivienda, salvo las existentes y las que expresamente se señala en planos. En este último supuesto se aplicarán, además, las condiciones de la subzona a2 de asentamientos antiguos rurales en núcleo rural.
- Los retranqueos de separación a los predios colindantes, régimen de usos y resto de condiciones de ordenación serán los existentes y para ampliaciones, los mismos que las subzonas d y g de equipamiento comunitario en suelo urbano.

**10. Subzonas f de espacios libres en núcleo rural.**

Son parcelas ya existentes de titularidad pública, con carácter aglutinante identificador del núcleo y uso de zona verde o espacio libre consolidado, como zonas ajardinadas, plazas o similar. El plan no define nuevos espacios libres. Se admite el uso de aparcamiento en superficie. El resto de condiciones de ordenación son las mismas que en las subzonas f11 en suelo urbano.

11. **El número de viviendas existentes, el máximo número de viviendas permitido por el PGOU y la referencia a las viviendas en caseríos anteriores a 1950**, se detalla en el siguiente cuadro para cada núcleo rural. Podrá autorizarse la construcción de nuevas viviendas en cada núcleo rural hasta alcanzar el máximo número de viviendas permitido por el PGOU.

A los efectos del incremento de número de viviendas posibilitado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo son generadoras de nuevas viviendas aquellos caseríos anteriores a 1950 y dicho incremento sólo podrá ser aplicado una vez.

A los solos efectos de lo dispuesto en este apartado, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal de los caseríos preexistentes con uso vivienda para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 6.4. - RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (D, E, F, G y H)

### Artículo 6.4.1. Alcance de la regulación

1. En el término municipal existen o se planean Sistemas Generales situados en suelo no urbanizable.

2. Los sistemas generales en suelo no urbanizable quedan incluidos en estos supuestos:

a) tienen un Plan Especial aprobado que regula los usos constructivos y el PGOU incorpora como planeamiento recogido en el presente capítulo y establece, en su caso, los criterios para su modificación, o bien

b) por su tamaño, importancia o impacto merecen una delimitación y regulación específica que se contiene en planos de ordenación y el presente capítulo.

3. Existen otros sistemas generales, como carreteras, caminos, infraestructuras u otros que no necesitan de regulación específica por estar sujetos a regulación sectorial suficiente.

4. El régimen de usos, construcciones e instalaciones autorizables están limitados en todo caso por el artículo 28 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En cuanto a las condiciones de autorización, declaración de interés social o necesidad de planeamiento previo, se estará a lo dispuesto en el capítulo 6.1 de régimen común en suelo no urbanizable del presente título.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
TEXTO INTEGRADO ■ TESTO BATUA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las "Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística" —mencionadas en el artículo 4.3.5. "Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística" de este mismo Plan General—, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente Plan, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

2. En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado, las disposiciones que se citan a continuación:

a) Título III. "Disciplina e intervención del uso del suelo" de las Normas Subsidiarias de Baños de Ebro, aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava mediante Orden Foral nº 496/03, de 19 de diciembre de 2003, habiéndose publicado el Texto Refundido de sus Normas Urbanísticas en el B.O.T.H.A. nº 77 de 7 de julio de 2004, así como las modificaciones de las mismas tramitadas y aprobadas definitivamente desde entonces, documentos que definen el régimen urbanístico general de aplicación en Baños de Ebro.

b) Contenido y condiciones mínimas de las parcelaciones urbanísticas y de los proyectos y obras de urbanización, de edificación, de otras actuaciones urbanísticas y de actividades e instalaciones, regulados en el capítulo 4 en lo que resulte de aplicación del PGOU citado.

3. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderán condicionadas en el siguiente sentido:

a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente Plan. Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en este Plan, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en este último.

b) La aprobación definitiva de las citadas "Ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística" conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El equipo redactor
Junio de 2026







Diana Jurado Fernández  Marta Cabezón Pérez  Nuño Fernández de Valderrama



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fosa ■ Foru: TEXTO INTEGRADO ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432



B2. NORMAS PARTICULARES ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y FICHAS AIs

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO/MAÑUETA

JUNIO 2026

Equipo redactor: Diana JURADO FERNÁNDEZ, Marta CABEZÓN PÉREZ

Nuño MARDONES Fernández de V ama, arquitectos

Asistencia ambiental: Jon ASEG LAZA BRAGA

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fase ■ Fase: TEXTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

# B2. NORMAS PARTICULARES ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO

EQUIPO REDACTOR: DIANA JURADO FERNÁNDEZ – MARTA CABEZÓN PÉREZ - NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, ARQUITECTOS
ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

JUNIO 2026

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432






D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

INDICE

**B.2.1 FICHAS DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... 5**
**B.2.2. FICHAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS..... 39**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## B.2.1 FICHAS DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CASCO TRADICIONAL | AOP-01 |
|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | |
| Se incluye en la delimitación del ámbito el casco tradicional situado en su mayor parte al oeste de la carretera A-3224 y la zona central comprendida entre la carretera A-3224 y el río Herrera en la que se encuentra la Iglesia de Ntra. Sra. De la Antigua. | Superficie 74.171 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original y de la tipología tradicional entre medianeras configurado en manzanas cerradas.<br>• Completar vacíos existentes.<br>• Potenciar y flexibilizar la mezcla y cambios de usos.<br>• Integrar ambientalmente el río Herrera.<br>• Establecer condiciones de gestión que permitan actuaciones sencillas y ágiles. | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | |
| Urbano | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | |
| Uso global característico | A. Residencial |
| Otros usos globales presentes en el Área | - E1 S.G. de comunicaciones<br>- F S.G de espacios libres<br>- G S.G de equipamiento comunitario público |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| La ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU, en la documentación gráfica y escrita. | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>El ámbito se desarrollará mediante actuaciones aisladas y actuaciones de dotación tal como se refleja en la serie P6. Puede ser necesario la formulación de estudios de detalle, proyectos de obras complementarias o proyectos de normalización de fincas.<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Artículo 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Artículo 4.4.4. de la normativa. | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | |
| No existen en este ámbito. | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | |
| No existen en este ámbito. | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización se regulan en el Art. 4.5.3. | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO** | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CASCO TRADICIONAL | | AOP-01 |
|---|---|---|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. |

### IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas:

Subzonas privadas

- a1 Asentamiento antiguo urbano
- d9 Religioso

Subzonas públicas

- g3 Cultural.
- g5 Deportivo
- g6 Sanitario
- g10 Institucional.

**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 5.2.1. hasta Art. 5.2.26. de las Normas Generales) con las condiciones particulares que se indican a continuación:

**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**

Condiciones de edificación:

En subzonas privadas

- d9 Religioso (Iglesia). Queda consolidada la edificación existente y sometida al régimen de protección que establece la Ficha nº1 del Catálogo de Protección.
- d9 Religioso (Ermita). Queda consolidada la edificación existente y sometida al régimen de protección que establece la Ficha nº2 del Catálogo de Protección.

En subzonas públicas

- g3 Cultural. Condiciones de edificación según en P5. Además de los usos compatibles indicados en el Art. 5.2.20. se establece como uso compatible en planta baja el d1. Restaurante y bares.
- g5 Deportivo. Queda consolidada la edificación existente y sometida al régimen de protección que establece la Ficha nº10 del Catálogo de Protección.

Medición de alturas en solares con fachadas opuestas a calle de distinta rasante o número de plantas con fondos menores de 30 m.

En algunas manzanas con acusada diferencia de rasante entre la calle de nivel superior y la inferior, se fija diferente número de plantas para ambas fachadas. En el caso de que no se establezca una alineación máxima para los distintos números de plantas, se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 5.1.22.

Plantas bajo rasante

Dos plantas, incluido el semisótano en su caso.

### IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CASCO TRADICIONAL | AOP-01 |
|---|---|
| a) Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente.<br>b) Los edificios situados dentro del retiro mínimo de edificación del Río Herrera reflejado en el plano P5, al encontrarse en una disposición urbanística ya consolidada, en caso de sustitución, podrán reproducir la alineación y posición de la edificación existente, siempre que se garantice íntegramente el respeto a la zona de Servidumbre de Paso.<br>c) El resto de edificios del ámbito que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1. | |
| **IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO** | |
| No existen en este ámbito | |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| Se señalan en el plano P4 | |
| **RF-1.1** | Superficie: 547,72 m2<br>N.º máximo de parcelas: Según condiciones del apartado 5 y 6 del Art. 5.2.3.<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 868 del polígono 1 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la 733 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **RF-1.2** | Superficie: 474,75 m2<br>N.º máximo de parcelas: Según condiciones del apartado 5 y 6 del Art.5.2.3.<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 875 del polígono 1 carece de condición de solar al no contar con frente suficiente a vía pública y es colindante a la parcela 751 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **RF-1.3** | Superficie: 253,41 m2<br>N.º máximo de parcelas: 1<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 521 del polígono 4 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 392 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **RF-1.4** | Superficie: 454,11 m2<br>N.º máximo de parcelas: Según condiciones del apartado 5 y 6 del Art.5.2.3.<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 534 del polígono 2 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 553 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **RF-1.5** | Superficie: 320,08 m2<br>N.º máximo de parcelas: Según condiciones del apartado 5 y 6 del Art.5.2.3.<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 337 del polígono 3 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 219 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **RF-1.6** | Superficie: 108,45 m2<br>N.º máximo de parcelas: 1<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 477 del polígono 2 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 479. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **RF-1.7** | Superficie: 473,39 m2<br>N.º máximo de parcelas: 1<br>Condiciones aplicables: La subparcela catastral 502 del polígono 2 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la subparcela urbana 501 del polígono del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CASCO TRADICIONAL | AOP-01 |
|---|---|
| **RF-1.8** | Superficie: 290,88 m2<br>N.º máximo de parcelas: 1<br>Condiciones aplicables: La subparcela catastral 521B del polígono 1 debe regularizarse con la subparcela urbana 521A del mismo propietario para obtener una parcela de límites más regulares. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen en este ámbito | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| No existen en este ámbito | |
| **V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES** | |
| En la travesía de la carretera A-3224 y el tramo urbano de la carretera A-4205 se aplicará lo grafiado en la serie de planos P5 y lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava.<br>Las edificaciones señalas en el plano P5 como Edificaciones Catalogadas que contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos, quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en el documento B3. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO.<br>En la zona junto al Río Herrera, se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e Inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5. Las construcciones situadas dentro de las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA JUNTO AL FRONTÓN | | AOP-02 |
|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | |
| Se incluyen en este ámbito una pequeña zona residencial ubicada entre la Avda. Puente Río Ebro, la calle Mayor y el Río Herrera. | | Superficie 3.508 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | |
| • Completar vacíos existentes.<br>• Facilitar la mezcla de usos.<br>• Mejora de la urbanización del acceso oeste a la población. | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | |
| Urbano | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | |
| Uso global característico | A. Residencial | |
| Otros usos globales presentes en el Área | - | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>• Suelo urbano no consolidado por la urbanización<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa.<br>En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora. | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3.<br>En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización. | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA JUNTO AL FRONTÓN | | | AOP-02 |
|---|---|---|---|
| | POR LA URBANIZACIÓN | **AI-2.1**<br>**AI-2.2** | Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 4.4.5. |

**IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas residenciales:

- a1 Asentamiento antiguo urbano
- a52 Unifamiliar adosada

**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 5.2.1. hasta Art. 5.2.26. de las Normas Generales).

**IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO**

a) Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente.

b) Los edificios situados dentro del retiro mínimo de edificación del Río Herrera reflejado en el plano P5, al encontrarse en una disposición urbanística ya consolidada, en caso de sustitución, podrán reproducir la alineación y posición de la edificación existente, siempre que se garantice íntegramente el respeto a la zona de Servidumbre de Paso.

c) El resto de edificios del ámbito que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1.

**IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO**

| | |
|---|---|
| **CE-2.1** | Superficie: 281,70 m2<br>La parcela 371 del polígono 4 cuenta con acceso rodado y urbanizado desde la Avenida Puente del Río. Ese frente se incluye en la UE-2.1, colindante con la parcela, para mejorar el acceso y la conexión con el tramo de calle interior en pendiente.<br>La parcela 371 se incluye dentro del ámbito de condiciones especiales, ya que podrá concederse todo tipo de licencias permitidas en esa parcela, aunque no se haya desarrollado y urbanizado la unidad UE-2.1. |

**IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)**

No existen.

**IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**

No existen en este ámbito.

**IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)**

Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente.

| | |
|---|---|
| **AI-2.1** / **UE-2.1** | Superficie: 755,58 m2 |
| **AI-2.2** / **UE-2.2** | Superficie: 1.984,95 m2 |

**V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES**

En la zona junto al Río Herrera, se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e Inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5. Las construcciones situadas dentro de las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA ESTE A-3224 | | AOP-03 |
|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | |
| Se incluyen en este ámbito la zona ubicada en ambos márgenes de la travesía A-3224 en el acceso este del núcleo urbano constituida por parcelas oblicuas a la carretera sin cierres de parcela con edificaciones adosadas. | | Superficie 13.115 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | |
| • Mantener las características de la zona.<br>• Completar vacíos existentes.<br>• Facilitar la mezcla de usos. | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | |
| Urbano | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | |
| Uso global característico | A. Residencial | |
| Otros usos globales presentes en el Área | E1. S.G. de comunicaciones | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa. | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | |
| No existen en este ámbito. | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | |
| No existen en este ámbito. | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3. | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO** | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. |
| **IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** | | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA ESTE A-3224 | AOP-03 |
|---|---|
| Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas residenciales:<br>• a52 Vivienda adosada.<br><br>**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**<br>Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 5.2.1. hasta Art. 5.2.26. de las Normas Generales) con las condiciones particulares que se indican a continuación.<br><br>**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**<br>Plantas bajo rasante<br>Dos plantas, incluido el semisótano en su caso. | |
| **IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO** | |
| a) Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente.<br>b) Los edificios situados dentro del retiro mínimo de edificación del Río Herrera, en caso de sustitución, deberán adaptarse al retiro mínimo reflejado en el plano P5.<br>c) El resto de edificios del ámbito que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1. | |
| **IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO** | |
| No existen | |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| **RF-3.1** | Superficie: 1.704,90 m2<br>N.º máximo de parcelas: Según condiciones del apartado 5 y 6 del Art.5.2.3.<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 405 del polígono 3 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 215 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art.4.4.3. |
| **RF-3.2** | Superficie: 240,03 m2<br>N.º máximo de parcelas: Según condiciones del apartado 5 y 6 del Art.5.2.3.<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 403 del polígono 3 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 402 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art.4.4.3. |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen en este ámbito | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| No existen | |
| **V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES** | |
| En el tramo urbano de la carretera A-3224 se aplicará lo grafiado en la serie de planos P4 y P5 y lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava.<br><br>En la zona junto al Río Herrera se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e Inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5. Las construcciones situadas dentro de las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA OESTE A-3224 | | AOP-04 |
|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | |
| Se incluyen en este ámbito la zona residencial ubicada en ambos márgenes de la travesía A-3224 en el acceso sur del núcleo urbano constituida por parcelas alargadas con frente a la carretera. | | Superficie 30.833 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | |
| • Completar vacíos existentes.<br>• Facilitar la mezcla de usos.<br>• Mejora de la urbanización del acceso oeste a la población. | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | |
| Urbano | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | |
| Uso global característico | A. Residencial | |
| Otros usos globales presentes en el Área | - E1: S.G. de comunicaciones<br>- I: S.G. de dominio público hidráulico. | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>• Suelo urbano no consolidado por la urbanización<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa.<br>En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora. | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3.<br>En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización. | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA OESTE A-3224 | | | AOP-04 |
|---|---|---|---|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. | |
| | POR LA URBANIZACIÓN | **AI-4.1**<br>**AI-4.2**<br>**AI-4.3**<br>**AI-4.4** | Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 4.4.5. |

**IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones, infraestructuras y dominio público hidráulico, se incluyen las siguientes subzonas residenciales:

- a52 Unifamiliar adosada

**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 5.2.1. hasta Art. 5.2.26. de las Normas Generales)

**IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO**

| | | |
|---|---|---|
| EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN | Sujetas al régimen regulado en el Art. 4.7.2. de las Normas Generales | Parcela 188 polígono 1 |

a) Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente.

b) Entre la carretera y la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción de edificios, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Las construcciones existentes son disconformes con el planeamiento de grado B (DPB)

c) Los edificios situados dentro del retiro mínimo de edificación del Arroyo Salado, en caso de sustitución, deberán adaptarse al retiro mínimo reflejado en el plano P5.

d) El resto de edificios del ámbito que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1.

**IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO**

No existen parcelas sometidas a condiciones específicas distintas de las que se derivan de calificación.

**IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)**

No existen.

**IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**

No existen en este ámbito.

**IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)**

Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente.

| | |
|---|---|
| **AI-4.1** / **UE-4.1** | Superficie: 2.834,55 m2 |
| **AI-4.2** / **UE-4.2** | Superficie: 1.966,45 m2 |
| **AI-4.3** / **UE-4.3** | Superficie: 2003,71 m2 |
| **AI-4.4** / **UE-4.4** | Superficie: 2159,83 m2 |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA OESTE A-3224 | AOP-04 |
|---|---|
| V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES | |
| En el tramo urbano de la carretera A-3224 se aplicará lo grafiado en la serie de planos P4 y P5 y lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava.<br><br>En la zona junto al Río Herrera y el Arroyo Salado, se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e Inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5. Las construcciones situadas dentro de las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos.<br><br>En el extremo sur del ámbito, a ambos lados de la carretera A-3224 y situados en las márgenes del Arroyo Salado se tendrán en cuenta las medidas de restauración y de integración ambiental del ámbito fluvial recogidas en las fichas de AI-4.1 y AI-4.3. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA UNIFAMILIAR NORTE | AOP-05 |
|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | |
| Se incluye en la delimitación la zona residencial unifamiliar situada en el borde norte del núcleo urbano y en el entorno de la calle Las Piscinas. | Superficie 34.940 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | |
| • Mejorar la imagen del acceso al núcleo urbano desde el acceso por el noroeste<br>• Completar vacíos existentes en el entorno de la calle Las Piscinas<br>• Potenciar la mezcla de usos | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | |
| Urbano | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | |
| Uso global característico | A. Residencial |
| Otros usos globales presentes en el Área | - G S.G. de equipamiento comunitario |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>• Suelo urbano no consolidado por la urbanización<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa.<br>En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora. | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | |
| No existen en este ámbito | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | |
| No existen en este ámbito | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3.<br>En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización. | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

<table>
<tr><th colspan="3">ÁREA UNIFAMILIAR NORTE</th><th>AOP-05</th></tr>
<tr><td rowspan="2">SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</td><td>POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD</td><td colspan="2">Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4.</td></tr>
<tr><td>POR LA URBANIZACIÓN</td><td>AI-5.1<br>AI-5.2</td><td>Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 4.4.5.</td></tr>
<tr><td colspan="4">IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</td></tr>
<tr><td colspan="4">Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas:<br><u>Subzonas privadas</u><br>• a.61 Unifamiliar aislada.<br><u>Subzonas públicas</u><br>• g1 Genérico<br>• g5 Deportivo<br><br><u>CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS</u><br>Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Arts. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales) con las siguientes condiciones particulares.<br><br><u>CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO</u><br><u>Medición de la altura máxima de la edificación</u><br>La medición de la altura se realizará desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o banqueos en el terreno sin superar la altura de 0,50 metros para cada uno de ellos y sin alterar la topografía natural del terreno en las bandas de retranqueo a los linderos. En el supuesto de que se altere la topografía del terreno en las condiciones señaladas, figurará en el proyecto la resolución adoptada.</td></tr>
<tr><td colspan="4">IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO</td></tr>
<tr><td colspan="4">Los edificios que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1.</td></tr>
<tr><td colspan="4">IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO</td></tr>
<tr><td colspan="4">No existen</td></tr>
<tr><td colspan="4">IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)</td></tr>
<tr><td colspan="4">No existen</td></tr>
<tr><td colspan="4">IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS</td></tr>
<tr><td colspan="4">No existen</td></tr>
<tr><td colspan="4">IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)</td></tr>
<tr><td colspan="4">Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente.</td></tr>
<tr><td colspan="2">AI-5.1 / UE-5.1</td><td colspan="2">Superficie: 1.118,47 m2</td></tr>
<tr><td colspan="2">AI-5.2 / UE-5.2</td><td colspan="2">Superficie: 2.048,02 m2</td></tr>
<tr><td colspan="4">V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES</td></tr>
<tr><td colspan="4">Las edificaciones señalas en el plano P5 como Edificaciones Catalogadas que contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos, quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en el documento B3. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO.</td></tr>
</table>



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA NORTE CALLE LA SERNA | | AOP-06 |
|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | |
| Se incluye dentro de la delimitación un área de carácter heterogéneo, situada al sur del núcleo urbano y al norte de la calle La Serna, en la que coexisten usos residenciales unifamiliares y almacenes. | | Superficie 11.243 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | |
| • Completar vacíos existentes.<br>• Potenciar la mezcla de usos | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | |
| Urbano | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | |
| Uso global característico | A. Residencial | |
| Otros usos globales presentes en el Área | - | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa. | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3. | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. |
| **IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** | | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA NORTE CALLE LA SERNA | AOP-06 |
|---|---|
| Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:<br>• a.61 Unifamiliar aislada.<br><br>**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**<br>Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 5.2.1. hasta Art. 5.2.26. de las Normas Generales) con las siguientes consideraciones:<br><br>**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**<br>Separaciones de los edificios a lindero frontal<br>No se exige separación a lindero frontal.<br>Separaciones mínimas a los linderos laterales en parcelas preexistentes<br>En las parcelas preexistentes, las edificaciones podrán adosarse a linderos si se da alguna de las condiciones siguientes:<br>- El lindero frontal sea menor de 11 m<br>- Si exista un edificio adosado a lindero ciego<br>- Si se realiza una construcción conjunta<br>- Si existe acuerdo entre colindantes | |
| **IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO** | |
| Los edificios que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1. | |
| **IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO** | |
| No existen | |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| Quedan señalados en el plano P4. | |
| **RF-6.1** | Superficie: 443,77 m2<br>N.º máximo de parcelas: 1<br>La parcela catastral 885 del polígono 1 carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 886 del polígono 1 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| No existen | |
| **V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES** | |
| | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA SUR CALLE LA SERNA | | AOP-07 |
|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | |
| Se incluyen en esta zona las parcelas ubicadas al sur de la Calle La Serna, actualmente sin edificación. | | Superficie 10.377 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | |
| • Conformar un borde adecuado del núcleo urbano apoyado en el vial urbanizado existente.<br>• Conseguir nuevas zonas verdes y equipamientos | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | |
| Urbano | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | |
| Uso global característico | A. Residencial | |
| Otros usos globales presentes en el Área | - | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>• Suelo urbano no consolidado por la urbanización<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa.<br>En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora. | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3.<br>En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización. | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA SUR CALLE LA SERNA | | | AOP-07 |
|---|---|---|---|
| | POR LA URBANIZACIÓN | AI-7.1<br>AI-7.2<br>AI-7.3 | Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 4.4.5. |

**IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:

- a.61 Unifamiliar aislada.

**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Arts. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales).

**IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO**

No existen

**IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO**

No existen

**IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)**

Quedan señalados en el plano P4.

| | |
|---|---|
| **RF-7.1** | Superficie: 1386,58 m2<br>N.º máximo de parcelas: 2<br>N.º máximo de viviendas: 2<br>Condiciones aplicables: La parcela catastral 164 del polígono 1 (incluida parcialmente) no tiene la condición de solar al carecer de frente a viario público. Se encuentra incluida en el ámbito de regularización de fincas delimitado en planos que incluye la parcela colindante 902 del polígono 1, a los efectos de reconfigurar la estructura parcelaria y garantizar el acceso a viario público, mediante los procedimientos previstos en el art. 4.4.3. No podrá adquirir la condición de solar ni autorizarse la edificación en tanto no se haya aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de regularización. |
| **RF-7.2** | Superficie: 1440,11 m2<br>N.º máximo de parcelas: 2<br>N.º máximo de viviendas: 2<br>Condiciones aplicables: Las parcelas catastrales 164 y 165 del polígono 1 (incluidas parcialmente) no tienen la condición de solar al carecer de frente a viario público. Se encuentran incluidas en el ámbito de regularización de fincas delimitado en planos que incluye la parcela colindante 903 del polígono 1, a los efectos de reconfigurar la estructura parcelaria y garantizar el acceso a viario público, mediante los procedimientos previstos en el art. 4.4.3. No podrán adquirir la condición de solar ni autorizarse la edificación en tanto no se haya aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de regularización. |
| **RF-7.3** | Superficie: 2485,62 m2<br>N.º máximo de parcelas: 4<br>N.º máximo de viviendas: 4<br>Condiciones aplicables: Las parcelas catastrales 165 (incluida parcialmente) y 166 del polígono 1 no tienen la condición de solar al carecer de frente a viario público. Se encuentran incluidas en el ámbito de regularización de fincas delimitado en planos que incluye las parcelas colindantes 904 y 905 del polígono 1, a los efectos de reconfigurar la estructura parcelaria y garantizar el acceso a viario público, mediante los procedimientos previstos en el art. 4.4.3. No podrán adquirir la condición de solar ni autorizarse la edificación en tanto no se haya aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de regularización. |

No existen

**IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

| ÁREA SUR CALLE LA SERNA | AOP-07 |
|---|---|
| No existen | |
| IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE) | |
| Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente. | |
| **AI-7.1** / **UE-7.1** | Superficie: 1.072,05 m2 |
| **AI-7.2** / **UE-7.2** | Superficie: 968,29 m2 |
| **AI-7.3** / **UE-7.3** | Superficie: 1.625,08 m2 |
| V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES | |
| | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA CALLE EL BARCO | | AOP-08 |
|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | |
| Se incluyen en esta zona las parcelas ubicadas al sur de la Calle El Barco | | Superficie 5.394 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | |
| • Completar los vacíos existentes con edificaciones teniendo en cuenta los condicionantes derivados de la inundabilidad de la zona y respetando las distancias al río marcadas en la normativa sectorial | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | |
| Urbano | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | |
| Uso global característico | A. Residencial | |
| Otros usos globales presentes en el Área | - | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa. | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | |
| No existen en este ámbito | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3. | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. |
| **IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** | | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA CALLE EL BARCO | AOP-08 |
|---|---|
| Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:<br>• a.61 Unifamiliar aislada.<br><br>**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**<br>Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Arts. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales).<br><br>**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**<br>Separaciones a linderos:<br>En las parcelas preexistentes, las edificaciones podrán adosarse a linderos si se da alguna de las condiciones siguientes:<br>- El lindero frontal sea menor de 11 m<br>- Si exista un edificio adosado a lindero ciego<br>- Si se realiza una construcción conjunta<br>- Si existe acuerdo entre colindantes | |
| **IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO** | |
| a) Los edificios situados dentro del retiro mínimo de edificación del Río Herrera, en caso de sustitución, deberán adaptarse al retiro mínimo reflejado en el plano P5.<br>b) El resto de edificios del ámbito que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1. | |
| **IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO** | |
| No existen | |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| No existen | |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| No existen | |
| **V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES** | |
| En la zona junto al Río Herrera se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e Inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5.<br>Las construcciones situadas dentro de las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA CAMINO DE LAGUARDIA | | | AOP-09 |
|---|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | | |
| Se incluyen en esta zona las parcelas ubicadas al sur de la Calle San Cristóbal | | | Superficie 4.309,4 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | | |
| • Ordenar la zona | | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | | |
| Urbano | | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | | |
| Uso global característico | A. Residencial | | |
| Otros usos globales presentes en el Área | - | | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano no consolidado por la urbanización<br>En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora. | | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | | |
| No existen en este ámbito | | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | | |
| No existen en este ámbito | | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3.<br>En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización. | | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | | | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR LA URBANIZACIÓN | **AI-9.1** | Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 4.4.5 |
| **IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** | | | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA CAMINO DE LAGUARDIA | AOP-09 |
|---|---|
| Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:<br>• a.61 Unifamiliar aislada.<br><br>**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**<br>Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Arts. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales).<br><br>**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**<br>Separaciones a linderos:<br>En las parcelas preexistentes, las edificaciones podrán adosarse a linderos si se da alguna de las condiciones siguientes:<br>- El lindero frontal sea menor de 11 m<br>- Si exista un edificio adosado a lindero ciego<br>- Si se realiza una construcción conjunta<br>- Si existe acuerdo entre colindantes | |
| **IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO** | |
| No existen | |
| **IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO** | |
| No existen | |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| No existen | |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente. | |
| **AI-9.1** / **UE-9.1** | Superficie: 4.309,40 m2 |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA NORTE CALLE LAS ERAS | AOP-10 |
|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | |
| Se incluye en la delimitación la zona situada al norte de la calle Las Eras. | Superficie 16.885 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | |
| • Solucionar acceso desde vía pública a parcela industrial en la entrada sur del núcleo<br>• Completar vacíos existentes.<br>• Potenciar la mezcla de usos | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | |
| Urbano | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | |
| Uso global característico | A. Residencial |
| Otros usos globales presentes en el Área | - F S.G. de espacios libres |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>• Suelo urbano no consolidado por la urbanización<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa.<br>En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora. | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | |
| No existen en este ámbito | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | |
| No existen en este ámbito | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | |
| En suelo urbano consolidado y no consolidado por incremento de edificabilidad las condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización según el Art. 4.5.3.<br>En suelo urbano no consolidado por la urbanización se definen en las fichas de las Unidades de Ejecución las características de los sistemas y condiciones mínimas de la urbanización. | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ÁREA NORTE CALLE LAS ERAS | | | AOP-10 |
|---|---|---|---|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el Art. 4.4.4. | |
| | POR LA URBANIZACIÓN | **AI-10.1** | Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 4.4.5. |

**IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:

- a.61 Unifamiliar aislada.

**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Arts. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales) con las siguientes condiciones particulares.

**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**

Medición de la altura máxima de la edificación

La medición de la altura se realizará desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o banqueos en el terreno sin superar la altura de 0,50 metros para cada uno de ellos y sin alterar la topografía natural del terreno en las bandas de retranqueo a los linderos. En el supuesto de que se altere la topografía del terreno en las condiciones señaladas, figurará en el proyecto la resolución adoptada.

**IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO**

a) Los edificios que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las condiciones generales del Art. 5.2.1.

**IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO**

No existen

**IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)**

Quedan señalados en el plano P4.

| | |
|---|---|
| **RF-10.1** | Superficie: 1.234 m2<br>N.º máximo de parcelas: 1<br>Las parcelas catastrales 509 y 436 del polígono 2 no tienen la condición de solar al carecer de frente a viario público. Se encuentran incluidas en el ámbito de regularización de fincas delimitado en planos que incluye la parcela colindante 580 del polígono 2, a los efectos de reconfigurar la estructura parcelaria y garantizar el acceso a viario público, mediante los procedimientos previstos en el art. 4.4.3. No podrán adquirir la condición de solar ni autorizarse la edificación en tanto no se haya aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de regularización. |

**IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS**

No existen

**IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)**

Se señalan en el plano P6. Ver condiciones en ficha correspondiente.

| | |
|---|---|
| **AI-10.1 / UE-10.1** | Superficie: 2.088,38 m2 |

**V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| BARRIO DE LAS ANTIGUAS BODEGAS | AOP-11 |
|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | |
| Zona al sureste del río Herrera integrada por pequeñas parcelas con bodegas tradicionales. | Superficie 19.497 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | |
| • Regeneración del conjunto de bodegas tradicionales como conjunto singular de la arquitectura tradicional popular de La Rioja Alavesa por su valor patrimonial y ambiental vinculado al mundo del vino.<br>• Completar vacíos existentes con edificaciones que se integren en la zona.<br>• Consolidar la zona como espacio de ocio, esparcimiento y atracción turística del municipio. | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | |
| Urbano | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | |
| Uso global característico | B. Industrial |
| Otros usos globales presentes en el Área | G S.G. de equipamiento comunitario público (cementerio)<br>I S.G. de dominio público hidráulico<br>E1 S.G. de comunicaciones |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa. | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | |
| No existen en este ámbito. | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | |
| No existen en este ámbito. | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | |
| En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización.<br>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal. | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| BARRIO DE LAS ANTIGUAS BODEGAS | | AOP-11 |
|---|---|---|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el art. 4.4.4. |

### IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de espacios libres, comunicaciones, infraestructuras y dominio público hidráulico, se incluyen las siguientes subzonas:

Subzonas privadas

- b41 Bodega tradicional

Subzonas públicas

- g8 Servicios públicos (cementerio)

**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Arts. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales) con las siguientes condiciones particulares.

**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**

Condiciones de edificación

- g8 Servicios públicos (cementerio). Queda consolidado sin perjuicio de realizar en él las obras que se consideren necesarias para el uso de cementerio, siempre dentro de los límites de la parcela.

Plantas bajo rasante

Dos plantas, incluido el semisótano en su caso.

### IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO

a) Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente.

b) Los edificios situados dentro del retiro mínimo de edificación del Río Herrera reflejado en el plano P5, al encontrarse en una disposición urbanística ya consolidada, en caso de sustitución, podrán reproducir la alineación y posición de la edificación existente, siempre que se garantice íntegramente el respeto a la zona de Servidumbre de Paso.

c) El resto de edificios del ámbito que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las siguientes condiciones del Art. 5.2.1.: 2.b) y 4.b).

### IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO

| | |
|---|---|
| **CE-11.1** | Podrá mantenerse el volumen actual existente por encima de la rasante sin incrementarlo. |
| **CE-11.2** | Se permite la implantación de una vivienda unifamiliar o plurifamiliar en cada una de las parcelas 427, 428 y 506 del Polígono 4, conforme a las determinaciones de la ordenanza b41, con las siguientes condiciones:<br>Para la implantación del uso residencial, las parcelas deberán mantener su configuración actual, no pudiendo ser objeto de segregación. |
| **CE-11.3** | Se permite la implantación de una vivienda unifamiliar aislada o bifamiliar en la parcela 322 del Polígono 5, conforme a las determinaciones de la ordenanza b41, con las siguientes condiciones:<br>Para la implantación del uso residencial, la parcela deberá mantener su configuración actual, no pudiendo ser objeto de segregación. La edificabilidad máxima sobre rasante será de 0,90 m2t/m2s y se admitirán retranqueos de la edificación a los linderos laterales, con un mínimo de 3 m. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| BARRIO DE LAS ANTIGUAS BODEGAS | AOP-11 |
|---|---|
| **CE-11.4** | Se autoriza la ampliación de la vivienda existente en la parcela 416 del Polígono 4. La ampliación, junto con la edificabilidad ya existente, no superará en la totalidad de la parcela una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,90 m2t/m2s..<br>Cuando la ampliación exceda el 50% de la superficie construida de la vivienda existente, deberá destinarse a uso de bodega, como mínimo, el 50% de la superficie correspondiente a dicha ampliación.<br>La ampliación podrá retranquearse de los linderos laterales con un mínimo de 3 m.<br>En caso de sustitución de la edificación residencial actual, se permite la implantación de una vivienda unifamiliar aislada o bifamiliar, conforme a las determinaciones de la ordenanza b41, con las siguientes condiciones:<br>Para el uso residencial, la parcela deberá mantener su configuración actual, no pudiendo ser objeto de segregación. La edificabilidad máxima sobre rasante será igualmente en la totalidad de la parcela de 0,90 m2t/m2s y se admitirán retranqueos de la edificación a los linderos laterales con un mínimo de 3 m.<br>Cuando la superficie construida total de la nueva edificación destinada a vivienda unifamiliar o bifamiliar exceda de 400 m², deberá destinarse a uso de bodega, como mínimo, el 40% de la superficie construida. |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| No existen | |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| No existen | |
| **V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES** | |
| En la zona junto al Río Herrera se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e Inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5.<br>Las edificaciones señalas en el plano P5 como Edificaciones Catalogadas que contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos, quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en el documento B3. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y CATÁLOGO.<br>Según lo dispuesto en el artº. 77.5 de la Ley 2/2006, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA BODEGAS | | AOP-12 |
|---|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | | |
| Área destinada a bodega aislada con amplias parcelas al norte del núcleo urbano | | Superficie 18.655 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | | |
| • Integrar la bodega y posibles ampliaciones en el conjunto urbano. | | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | | |
| Urbano | | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | | |
| Uso global característico | B. Industrial | |
| Otros usos globales presentes en el Área | | |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa. | | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | | |
| No existen en este ámbito. | | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | | |
| No existen en este ámbito. | | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | | |
| En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización.<br>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal. | | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. | |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el art. 4.4.4. |
| **IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA** | | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA BODEGAS | AOP-12 |
|---|---|
| Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:<br>• b42 Bodega aislada<br><br>**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**<br>Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales).<br>Además de los usos autorizados previstos para la subzona (b12) se consideran los siguientes:<br>- Vivienda vinculada a bodega (2 viviendas máximo; se aplicará la ordenanza a61 para las condiciones no indicadas en esta AOP)<br>- Alojamiento de temporeros en planta baja o superiores si están vinculadas a inferiores.<br>- Infraestructuras de telecomunicaciones.<br>- Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo. | |
| **IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO** | |
| a) No existen parcelas sometidas a condiciones específicas distintas de las que se derivan de calificación.<br>b) Los edificios que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las siguientes condiciones del Art. 5.2.1.: 2.b) y 4.b). | |
| **IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO** | |
| No existen | |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| No existen | |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| No existen | |
| **V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES** | |
| Según lo dispuesto en el artº. 77.5 de la Ley 2/2006, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA INDUSTRIAL | AOP-13 |
|---|---|
| **I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE** | |
| Zona al sureste del núcleo urbano a ambos lados de la carretera A-4205 integrada por almacenes con alguna vivienda. | Superficie 11.149 m2 |
| **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN** | |
| • Completar la zona con actividades económicas teniendo en cuenta los condicionantes derivados de la inundabilidad de la zona y condicionantes derivados de la cercanía del río Ebro. | |
| **III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL** | |
| **III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO** | |
| Urbano | |
| **III.2. CALIFICACIÓN GLOBAL** | |
| Uso global característico | B. Industrial |
| Otros usos globales presentes en el Área | E1 S.G. de comunicaciones |
| **III.3. DOCUMENTO QUE CONTIENE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| Toda la ordenación pormenorizada se encuentra contenida en este PGOU. | |
| **III.4 CONDICIONES DE DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN** | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano P2 se establecen las siguientes categorías de suelo urbano:<br>• Suelo urbano consolidado o no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada<br>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización tal como indica en el Art. 4.4.3. de la normativa.<br>En las restantes actuaciones de dotación que puedan realizarse por incremento de edificabilidad, atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista legalmente podrá monetizarse de acuerdo con los previsto en el Art. 7.3 de Decreto 123/2012 e indicado en el Art. 4.4.4. de la normativa.<br>En este ámbito existen Actuaciones Integradas. En las fichas de las Unidades de Ejecución, se indica el sistema de actuación, instrumentos de desarrollo y los plazos de aprobación de los programas de actuación urbanizadora. | |
| **III.5 ÁMBITOS DE REGENERACIÓN** | |
| No existen en este ámbito. | |
| **III.6 SISTEMAS GENERALES A OBTENER INCLUIDOS O ADSCRITOS** | |
| No existen en este ámbito. | |
| **III.7 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN** | |
| En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, la actuación incluirá en caso necesario la cesión de suelo público y el proyecto de urbanización.<br>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal. | |
| **IV. ORDENACIÓN PORMENORIZADA** | |
| **IV.1. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO:** | |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | Todo el ámbito es suelo urbano consolidado salvo las áreas de suelo urbano no consolidado que se indican a continuación. |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA INDUSTRIAL | | | AOP-13 |
|---|---|---|---|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | Son las parcelas de subzonas que no han agotado la edificabilidad. Sujetas al régimen de actuaciones de dotación regulado en el art. 4.4.4. | |
| | POR LA URBANIZACIÓN | **AI-13.1** | Sujetas al régimen de actuaciones integradas regulado en el Art. 4.4.5. |

### IV.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Las subzonas quedan reflejadas en el plano P4. Además de las subzonas públicas de equipamiento, espacios libres, comunicaciones e infraestructuras, se incluyen las siguientes subzonas privadas:

- b12 Industria aislada de Categoría 1ª. Actividad de industria compatible con la vivienda.

**CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS**

Las condiciones aplicables a cada subzona serán las indicadas en la ordenanza correspondiente (Art. 5.2.1. hasta 5.2.26. de las Normas Generales) con las siguientes condiciones particulares.

**CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO**

Separaciones de la edificación a los linderos

No se fijan separaciones a lindero frontal

En las parcelas preexistentes, las edificaciones podrán adosarse a linderos si se da alguna de las condiciones siguientes:

- Si exista un edificio adosado a lindero ciego
- Si se realiza una construcción conjunta
- Si existe acuerdo entre colindantes

Además de los usos autorizados previstos para la subzona (b12) se consideran los siguientes:

- Vivienda vinculada a bodega o explotación agraria (2 viviendas máximo; se aplicará la ordenanza a61 para las condiciones no indicadas en esta AOP)
- Alojamiento de temporeros en planta baja o superiores si están vinculadas a inferiores.
- Txokos en planta baja y en planta sótano y semisótano si están vinculados a vivienda o bodega en plantas superiores y en edificio exclusivo.
- Infraestructuras de telecomunicaciones.
- Casas rurales y de agroturismo: en edificio compartido con vivienda según las legislaciones específicas y en plantas altas de edificio compartido con el resto de usos autorizados en plantas bajas, y en edificio exclusivo.

### IV.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO

| | | |
|---|---|---|
| EDIFICACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO GRADO A | Sujetas al régimen regulado en el Art. 4.7.2. de las Normas Generales | Parcela 761 polígono 1<br>Parcela 796A polígono 1 |

a) Tienen la consideración de disconforme con el planeamiento grado B, todas las edificaciones y construcciones como muros o vallados que están dentro del flujo preferente.

b) Los edificios situados dentro del retiro mínimo de edificación del Río Herrera, en caso de sustitución, deberán adaptarse al retiro mínimo reflejado en el plano P5.

c) Entre la carretera y la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción de edificios, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Las construcciones existentes son disconformes con el planeamiento de grado B (DPB).

d) El resto de edificios del ámbito que incumplan alguna determinación de la ordenación pormenorizada quedan consolidados y se aplicarán las siguientes condiciones del Art. 5.2.1.: 2.b) y 4.b).



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ZONA INDUSTRIAL | AOP-13 |
|---|---|
| **IV.4. CONDICIONES ESPECIALES (CE) Y DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO RECOGIDO** | |
| No existen | |
| **IV.5. ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS (RF)** | |
| **RF-13.1** | Superficie: 494,11 m2<br>N.º máximo de parcelas: 1<br>La parte de la parcela catastral 801 del polígono 1 incluida en suelo urbano carece de condición de solar al no contar con frente a vía pública y es colindante a la parcela 518 del polígono 1 del mismo propietario. Se aplicará el régimen indicado en el Art. 4.4.3. |
| **IV.6. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS** | |
| No existen | |
| **IV.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS (UE)** | |
| **AI-13.1** / **UE-13.1** | Superficie: 2.822,47 m2 |
| **V. CONDICIONES DERIVADAS DE LA EAE Y OBSERVACIONES** | |
| En el tramo urbano de la carretera A-4205 se aplicará lo grafiado en la serie de planos P4 y P5 y lo dispuesto en el Plan Integral de Carreteras de Álava.<br>En la zona junto al Río Herrera y río Ebro se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Se cumplirán las condiciones que fija el PTS para áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente del apartado E.2. Normativa específica sobre protección contra inundaciones teniendo en cuenta las líneas de Flujo Preferente e Inundabilidad a 100 y 500 años reflejadas en el Plano P5. Las construcciones situadas dentro de las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno deberán situar toda la edificación sobre rasante quedando prohibido la construcción de sótanos o semisótanos.<br>En el extremo sur del ámbito, en las parcelas afectadas parcialmente por la Zona Periférica de Protección del Río Ebro ZPP ZEC Río Ebro E52110008 se tomarán las medidas de integración ambiental que sean pertinentes. Los usos autorizables en esta zona deberán ser compatibles con los objetivos de protección de la ZPP.<br>Según lo dispuesto en el artº. 77.5 de la Ley 2/2006, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área. | |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## B.2.2. FICHAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS



EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | **AI-2.1** |
|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | **UE-2.1** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | **AOP-02** |
| Clase y categoría de suelo | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | 755,58 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | 0,00 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | 755,58 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Completar la urbanización del acceso mejorando así su conexión con la nueva calle incluida en la AI-2.2. | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | |
| Parcelas originarias incluidas | Polígono | 4 | Parcela | 371*, 372, 373 |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 500,52 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 255,06 m² |
| **Subzona** | | | | a52 |
| **Altura máxima** | | | | II(b)/2 |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 338,88 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 294,68 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,45 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 1 | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 1 | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | |

| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales** | | | mínimo legal | previsto |
|---|---|---|---|---|
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | 113 m² | 113 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | 59 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | 172 m² | 113 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | 5 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | 1 árboles | |

Este área urbana se encuentra edificada por la existencia de un almacén, los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se han calculado para el uso residencial (a52) y se ubicarán en la zona este de la Actuación Integrada junto al río, según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la reducida superficie mínima de parcela para equipamiento resultante y dada las características del área donde se emplaza esta AI, los estándares correspondientes a equipamiento local no se materializarán y se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012

**Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías**

Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada.

**Condiciones particulares vinculantes de desarrollo**

El viario se tratará como un espacio peatonal con tolerancia. El acceso desde la carretera A-3224 deberá realizarse con un radio mínimo de radio mínimo entre 8 y 10 metros. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico.

**Resto de parámetros no incluidos en esta ficha**

Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente

**Justificación, observaciones y recomendaciones**

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**. La UE se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | **AI-2.2** |
|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | **UE-2.2** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | **AOP-02** |
| Clase y categoría de suelo | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | 1984,95 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | 85,67 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | 1899,28 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Dar acceso a las parcelas incluidas mediante la creación de una calle nueva que se prolonga al norte. | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | |
| Parcelas originarias incluidas | Polígono | 4 | Parcelas | 374, 375, 376, 377* |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 1.108,14 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 876,81 m² |
| **Subzona** | | | | a52 |
| **Altura máxima** | | | | II(b)/2 |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 836,06 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 714,58 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,44 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 3 | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 3 | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | |

| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | mínimo legal | previsto |
|---|---|---|---|---|
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | 298 m² | 441 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | 143 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | 441 m² | 441 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | 11 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | 3 árboles | |

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona este de la Actuación Integrada según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la reducida superficie mínima de parcela para equipamiento resultante, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres.

**Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías**

Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada.

**Condiciones particulares vinculantes de desarrollo**

El viario se tratará como un espacio peatonal con tolerancia. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico.

**Resto de parámetros no incluidos en esta ficha**

Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente

**Justificación, observaciones y recomendaciones**

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La UE se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | | **AI-4.1** |
|---|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | | **UE-4.1** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-04** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 2834,55 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 315,38 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 2519,17 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Se delimita la unidad de ejecución, en una zona que ya se incluía como UE en las NNSS a fin de completar el tejido urbano de este ámbito ubicado al sur del núcleo. Esta actuación permitirá obtener un paseo verde junto al arroyo. | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas | | Polígono | 1 | Parcelas | 172, 174a, 175, 176c |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | | 2.001,30 m² |
| Suelo de dominio público | | viario y espacios libres | | | 833,25 m² |
| **Subzona** | | | | | a52 |
| **Altura máxima** | | | | | II(b)/2 |
| **Edificabilidad** | | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 1.200,89 m² |
| | | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 870,21 m² |
| | | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,48 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | | | 3 | | |
| **Nº máximo de viviendas** | | | 3 | | |
| **Sistema de Actuación** | | | Concertación | | |
| **Plazo** | | | 8 años | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | | | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | | 425 m² | 599 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | | 174 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | | 599 m² | 599 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | | 13 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | | 3 árboles | |
| Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona norte de la Actuación Integrada, junto al arroyo según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la existencia de la línea de retiro de la edificación que limitaría la parcela para equipamiento, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| El viario se tratará tal y como se indica en la documentación gráfica. El acceso desde la carretera A-3224 deberá ser único a esta unidad y deberá realizarse con un radio mínimo de radio mínimo entre 8 y 10 metros. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. Estas medidas potenciarán el bosque de ribera, mediante la plantación de especies autóctonas propias de la Alameda-aliseda mediterránea y/o de transición que ayuden a reponer las funciones ecológicas propias de este bosque de ribera (regular el ciclo hidrológico, frenar la erosión y mantener el equilibro del ecosistema fluvial, la biodiversidad y la conectividad), de modo que el arroyo refuerce su papel como corredor ecológico. Se evitará, en todo caso, la plantación de especies ornamentales alóctonas. Se aplicarán las medidas de integración y restauración ambiental del ámbito fluvial. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006<br><br>Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | | **AI-4.2** |
|---|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | | **UE-4.2** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-04** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 1966,45 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 236,48 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 1729,97 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Se delimita la unidad de ejecución, en una zona que ya se incluía como UE en las NNSS a fin de completar el tejido urbano de este ámbito ubicado al sur del núcleo. | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas | | Polígono | 1 | Parcelas | 177b, 178, 179, 180a |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | | 1.723,51 m² |
| Suelo de dominio público | | viario y espacios libres | | | 242,94 m² |
| **Subzona** | | | | | a52 |
| **Altura máxima** | | | | | II(b)/2 |
| | | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 850,00 m² |
| **Edificabilidad** | | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 550,00 m² |
| | | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,49 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | | | 2 | | |
| **Nº máximo de viviendas** | | | 2 | | |
| **Sistema de Actuación** | | | Concertación | | |
| **Plazo** | | | 8 años | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | | | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | | 295 m² | 45 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | | 110 m² | 0 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | Total estándares por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | | 405 m²<br>8 | 45 m² |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | | 2 árboles | |
| Atendiendo a las características del área urbana que se encuentra edificada por la existencia de una bodega, cualquier actuación en la misma sin cambio de uso y que suponga incremento de edificabilidad implicará una cesión de estándares en función de este incremento y podrá compensarse económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. El cambio de uso a residencial (a52) supondrá la cesión de los estándares incluidos en esta ficha y dadas las características del área y por mantenimiento de la alineación actual, podrán compensarse económicamente. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| El viario se tratará tal y como se indica en la documentación gráfica. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. El acceso desde la carretera A-3224 deberá ser único a esta unidad y deberá realizarse con un radio mínimo de radio mínimo entre 8 y 10 metros. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| Actuación integrada | | | | | AI-4.3 |
|---|---|---|---|---|---|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | | | UE-4.3 |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-04** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 2003,71 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 88,53 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 1915,18 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Se delimita la unidad de ejecución, en una zona que ya se incluía como UE en las NNSS a fin de completar el tejido urbano de este ámbito ubicado al sur del núcleo. Esta actuación permitirá obtener un paseo verde junto al arroyo. | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 1 | Parcelas | | 188, 189a |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | | 1.375,31 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | | 628,40 m² |
| **Subzona** | | | | | a52 |
| **Altura máxima** | | | | | II(b)/2 |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | | 941,50 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | | 681,26 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | | 0,49 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | | 2 | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | | 2 | | | |
| **Sistema de Actuación** | | Concertación | | | |
| **Plazo** | | 8 años | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | | 301 m² | 437 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | | 136 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | | 437 m² | 437 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | | 10 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | | 2 árboles | |
| Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona norte de la Actuación Integrada, junto al arroyo según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la existencia de la línea de retiro de la edificación que limitaría la parcela para equipamiento, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| Se recoge como Fuera de Ordenación el edificio existente incluido en esta AI cuyo plazo de desaparición coincide con el plazo de desarrollo de la AI. El viario se tratará tal y como se indica en la documentación gráfica, con un vial de servicio de acceso a las nuevas parcelas. El acceso desde la carretera A-3224 deberá realizarse tal y como se indica en la documentación gráfica. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. Estas medidas potenciarán el bosque de ribera, mediante la plantación de especies autóctonas propias de la Alameda-aliseda mediterránea y/o de transición que ayuden a reponer las funciones ecológicas propias de este bosque de ribera (regular el ciclo hidrológico, frenar la erosión y mantener el equilibrio del ecosistema fluvial, la biodiversidad y la conectividad), de modo que el arroyo refuerce su papel como corredor ecológico. Se evitará, en todo caso, la plantación de especies ornamentales alóctonas. Se aplicarán las medidas de integración y restauración ambiental del ámbito fluvial. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006<br>Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | | **AI-4.4** |
|---|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | | **UE-4.4** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-04** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 2159,83 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 153,16 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 2006,67 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Se delimita la unidad de ejecución, en una zona que ya se incluía como UE en las NNSS a fin de completar el tejido urbano de este ámbito ubicado al sur del núcleo. | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 1 | Parcelas | 191, 192a, 193a, 194a | |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 1.793,63 m² | |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 366,20 m² | |
| **Subzona** | | | | a52 | |
| **Altura máxima** | | | | II(b)/2 | |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 994,27 m² | |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 712,74 m² | |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,50 m²t/m²s | |
| **Nº máximo de parcelas** | 2 | | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 2 | | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | | 324 m² | 125 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | | 143 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | | 467 m² | 125 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | | 10 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | | 2 árboles | |
| Atendiendo a las características del área urbana, condicionado a la ejecución de un vial de acceso paralelo a la carretera,los estándares correspondientes a sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento que no se ceden, se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| El viario se tratará tal y como se indica en la documentación gráfica, con un vial de servicio de acceso a las nuevas parcelas. El acceso desde la carretera A-3224 deberá realizarse tal y como se indica en la documentación gráfica. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| Actuación integrada | | | | | AI-5.1 |
|---|---|---|---|---|---|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | | | UE-5.1 |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-05** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 1118,47 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 337,47 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 781,00 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Dotar de acceso urbanizado a la parcela 383 | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 3 | Parcelas | | 383, 384* |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | | 717,82 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | | 400,65 m² |
| **Subzona** | | | | | a61 |
| **Altura máxima** | | | | | II(b)/- |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | | 355,67 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | | 296,39 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | | 0,46 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 1 | | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 1 | | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | | 168 m² | 0 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | | 59 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | | 227 m² | 0 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | | 5 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | | 1 árboles | |
| Atendiendo a las características del área urbana, los estándares correspondientes a sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| El viario se tratará como un espacio peatonal con tolerancia. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | | **AI-5.2** |
|---|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | | **UE-5.2** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-05** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 2048,02 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 0,00 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 2048,02 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Rematar el tejido urbano existente al norte del núcleo urbano apoyándose en la carretera | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 3 | Parcelas | | 137* |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | | 1.495,38 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | | 552,64 m² |
| **Subzona** | | | | | a61 |
| **Altura máxima** | | | | | II(b)/- |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | | 909,32 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | | 757,77 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | | 0,44 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 2 | | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 2 | | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | | 307 m² | 459 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | | 152 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | | 459 m² | 459 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | | 11 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | | 2 árboles | |
| Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán al norte junto al camino existente, según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada las características del área donde se emplaza esta AI, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| El viario se tratará como un espacio peatonal con acerado junto a la carretera y zona verde, tal y como se indica en la documentación gráfica. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006<br>Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| Actuación integrada | | | | AI-7.1 |
|---|---|---|---|---|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | | UE-7.1 |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | **AOP-07** |
| Clase y categoría de suelo | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | 1072,05 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | 52,38 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | 1019,67 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Rematar el suelo urbano de la zona oeste del núcleo urbano. | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 1 | Parcelas | 521b* |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 664,82 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 407,23 m² |
| **Subzona** | | | | a61 |
| **Altura máxima** | | | | II(b)/- |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 450,27 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 321,62 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,44 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 1 | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 1 | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | |

| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | mínimo legal | previsto |
|---|---|---|---|---|
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | 161 m² | 225 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | 64 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | 225 m² | 225 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | 5 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | 1 árboles | |

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona sur de la Actuación Integrada según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la reducida superficie mínima de parcela para equipamiento resultante, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres. En el espacio ajardinado previsto en el frente de la nueva parcela edificable se podrá prever un paso rodado de 3 m de ancho a la parcela resultante que sirva de acceso y que se urbanizará con pavicésped o un material similar.

**Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías**

Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada.

**Condiciones particulares vinculantes de desarrollo**

El viario se tratará como un espacio peatonal con tolerancia. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico.

**Resto de parámetros no incluidos en esta ficha**

Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente

**Justificación, observaciones y recomendaciones**

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| Actuación integrada | | | | AI-7.2 |
|---|---|---|---|---|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | | UE-7.2 |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | **AOP-07** |
| Clase y categoría de suelo | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | 968,29 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | 34,49 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | 933,80 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Rematar el suelo urbano de la zona oeste del núcleo urbano. | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 1 | Parcelas | 135C* |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 676,93 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 291,36 m² |
| **Subzona** | | | | a61 |
| **Altura máxima** | | | | II(b)/- |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 420,24 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 300,17 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,45 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 1 | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 1 | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | 145 m² | 205 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | 60 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | 205 m² | 205 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | 5 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | 1 árboles | |
| Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona este de la Actuación Integrada, junto al canal de riego según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la reducida superficie mínima de parcela para equipamiento resultante, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres. . En el espacio ajardinado previsto en el frente de la nueva parcela edificable se podrá prever un paso rodado de 3 m de ancho a la parcela resultante que sirva de acceso y que se urbanizará con pavicésped o un material similar. | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | |
| Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006<br><br>Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| Actuación integrada | | | | AI-7.3 |
|---|---|---|---|---|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | | | | UE-7.3 |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | **AOP-07** |
| Clase y categoría de suelo | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | 1625,08 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | 0,00 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | 1625,08 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Colmatar el suelo urbano al oeste apoyándose en un vial urbanizado y con servicios | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 1 | Parcelas | 167*, 163 |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 1.281,08 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 344,00 m² |
| **Subzona** | | | | a61 |
| **Altura máxima** | | | | II(b)/- |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 720,00 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 500,00 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,44 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 1 | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 1 | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | |

| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | mínimo legal | previsto |
|---|---|---|---|---|
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | 244 m² | 344 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | 100 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | 344 m² | 344 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | 7 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | 1 árboles | |

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres y al equipamiento se ubicarán en la zona sur de la Actuación Integrada, según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada la reducida superficie mínima de parcela para equipamiento resultante, en planos se reflejan ambas cesiones como subzona pública de espacios libres. Los estándares que no se materialicen se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012.

**Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías**

Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada.

**Condiciones particulares vinculantes de desarrollo**

Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico.

**Resto de parámetros no incluidos en esta ficha**

Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente

**Justificación, observaciones y recomendaciones**

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | **AI-9.1** |
|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | **UE-9.1** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | **AOP-09** |
| Clase y categoría de suelo | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | 4309,40 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | 545,13 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | 3764,27 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Dotar de acceso urbanizado a la parcela 343 y urbanizar la zona | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 3 | Parcelas | 342, 343 |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 2.810,06 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 1.499,34 m² |
| **Subzona** | | | | a61 |
| **Altura máxima** | | | | II(b)/- |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | 1.500,00 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | 1.500,00 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,40 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 4 | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 4 | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | |

| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | mínimo legal | previsto |
|---|---|---|---|---|
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | 646 m² | 646 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | 300 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | 946 m² | 646 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | 21 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | 4 árboles | |

Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres se ubicarán en la zona oeste y suroeste de la Actuación Integrada, según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. Dada las características del área donde se emplaza esta AI, los estándares correspondientes a equipamiento local no se materializará y se compensará económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. En el espacio ajardinado previsto en el frente de las nuevas parcelas edificables se podrá prever un paso rodado de 3 m de ancho a cada una de las parcelas resultantes que sirva de acceso y que se urbanizará con pavicésped o un material similar.

**Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías**

Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada.

**Condiciones particulares vinculantes de desarrollo**

El viario se tratará como un espacio peatonal con tolerancia. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico.

**Resto de parámetros no incluidos en esta ficha**

Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente

**Justificación, observaciones y recomendaciones**

El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006

Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | | **AI-10.1** |
|---|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | | **UE-10.1** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-10** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 2088,38 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 0,00 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 2088,38 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Se delimita la unidad de ejecución para ampliar el suelo urbano al norte del núcleo en esta parcela ya edificada y para resolver al acceso de la misma desde vía pública. | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 1 | Parcelas | | 538*, 441, 524, 537* |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | | 1.979,94 m² |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | | 108,44 m² |
| **Subzona** | | | | | a61 |
| **Altura máxima** | | | | | II(b)/- |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística total sobre rasante | | | | 982,00 m² |
| | Edificabilidad máxima residencial sobre rasante | | | | 500,00 m² |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | | 0,47 m²t/m²s |
| **Nº máximo de parcelas** | 1 | | | | |
| **Nº máximo de viviendas** | 1 | | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales (uso predominantemente residencial)** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie del ámbito | | 313 m² | 0 m² |
| Equipamientos | 5 m² | cada 25 m² edif. urbanística residencial | | 100 m² | 0 m² |
| | | Total estándares | | 413 m² | 0 m² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad residencial sobre rasante (residencial)/25 m² | | 7 | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda | | 1 árboles | |
| Atendiendo a las características del área urbana que se encuentra edificada por la existencia de un almacén, cualquier actuación en la misma sin cambio de uso y que suponga incremento de edificabilidad implicará una cesión de estándares en función de este incremento y podrá compensarse económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. El cambio de uso a residencial (a61) supondrá la cesión de los estándares incluidos en esta ficha y dadas las características del área podrán compensarse económicamente. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. Se aplicarán las medidas de integración y restauración ambiental del ámbito fluvial. El frente de parcela mínimo se considera según la documentación gráfica hacia la calle de acceso. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente. | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| **Actuación integrada** | | | | | **AI-13.1** |
|---|---|---|---|---|---|
| **UNIDAD DE EJECUCIÓN** | | | | | **UE-13.1** |
| **Área de Ordenación pormenorizada de suelo urbano (AOP)** | | | | | **AOP-13** |
| Clase y categoría de suelo | | | | | urbano no consolidado |
| **Superficie total de la Actuación** | | | | | 2822,47 m² |
| Superficie de bienes de dominio público existentes (Artº 146 Ley 2/2006) | | | | | 374,61 m² |
| **Superficie total del ámbito de acuerdo con el Artº 35.5 de la Ley 2/2006** | | | | | 2447,86 m² |
| **Superficie aprox. SG incluidos** | | | | | 0,00 m² |
| **Objetivos específicos de la UE:** Rematar el tejido urbano industrial existente al sureste del núcleo urbano | | | | | |
| **Parcelación actual** | | | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono | 5 | Parcelas | 112 | |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | | | |
| **Parcelación resultante** | | | | | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | | | 2.431,13 m² | |
| Suelo de dominio público | viario y espacios libres | | | 391,34 m² | |
| **Subzona** | | | | b12 | |
| **Altura máxima** | | | | II | |
| **Edificabilidad** | Edificabilidad urbanística sobre rasante | | | 846,74 m² | |
| | Edificabilidad media sobre rasante | | | 0,35 m²t/m²s | |
| **Nº máximo de parcelas** | Según lo indicado en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | |
| **Sistema de Actuación** | Concertación | | | | |
| **Plazo** | 8 años | | | | |
| **Instrumentos de desarrollo** | PAU (Programa de Actuación Urbanizadora)<br>PR (Proyecto de Reparcelación)<br>PU (Proyecto de Urbanización) | | | | |
| **Cesión de estándares mínimos de dotaciones locales** | | | | mínimo legal | previsto |
| Sistema local de espacios libres | 6% | de la superficie del ámbito | | 169 m² | 169 m² |
| Plantación o conservación | 1 árbol | cada 100 m² | | 9 árboles | |
| Los estándares correspondientes al sistema local de espacios libres se ubicarán según documentación gráfica y primarán los espacios con presencia de materia vegetal. | | | | | |
| **Cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías** | | | | | |
| Se cederá el suelo correspondiente al **15%** de la edificabilidad urbanística ponderada. | | | | | |
| **Condiciones particulares vinculantes de desarrollo** | | | | | |
| El viario se tratará como un espacio peatonal con tolerancia. Los proyectos de urbanización deberán incluir las conexiones de las nuevas parcelas con las redes de servicios existentes y las medidas de integración ambiental recogidas en el apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico. Los usos permitidos en esta AI serán compatibles con objetivos de protección del FPP del Río Ebro. Se garantizará la aplicación del régimen preventivo de la zona periférica de protección del río Ebro, identificada con el código R-3, conforme al Anexo del Decreto 34/2015, de 17 de marzo, en el que se establecen las directrices, limitaciones y condiciones reguladoras de los usos y actividades permitidos. Según lo dispuesto en el artº. 77.5 de la Ley 2/2006, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área. | | | | | |
| **Resto de parámetros no incluidos en esta ficha** | | | | | |
| Los parámetros no incluidos en esta ficha quedan regulados en la normativa particular de la AOP correspondiente | | | | | |
| **Justificación, observaciones y recomendaciones** | | | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada **una única Unidad de Ejecución**; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. La AI se desarrollará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006<br>Para la ejecución de la Unidad se establece el **Sistema de Concertación**. sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora. tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006. | | | | | |

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432



# B3. NORMATIVA DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO/MAÑUETA

JUNIO 2026

Equipo redactor: Diana JURADO FERNÁNDEZ, Marta CABEZÓN PÉREZ

Nuño MARDONES Fernández de V ama, arquitectos

Asistencia ambiental: Jon ASEG LAZA BRAGA

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

# B3. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL Y CATÁLOGO

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO

EQUIPO REDACTOR: DIANA JURADO FERNÁNDEZ – MARTA CABEZÓN PÉREZ - NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA, ARQUITECTOS

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

JUNIO 2026

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**I. INTRODUCCIÓN** 3

**II. NORMATIVA DE PROTECCIÓN** 7

**CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS** 7

Art.º 1. Elaboración del Catálogo 7

Art.º 2. Bienes Culturales de Protección Especial 7

Art.º 3. Bienes Culturales de Protección Media 7

Art.º 4. Bienes Culturales de Protección Básica a los efectos de la Ley 6/2019 7

Art.º 5. Bienes Culturales de Protección Municipal 8

Art.º 6. Zonas declaradas de Presunción Arqueológica 8

Art.º 7. Zonas arqueológicas con propuesta de declaración de Bien Cultural de protección media. 8

Art.º 8. Zonas con indicios de interés arqueológico, pendientes de declaración como Zonas de Presunción Arqueológica 8

**CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE INTERVENCIÓN (SEGÚN EL CONTENIDO DEL DECRETO 317/2002)** 9

Art.º 9. Restauración Científica 9

Art.º 10. Restauración Conservadora 9

Art.º 11. Conservación y Ornato 11

Art.º 12. Consolidación 12

Art.º 13. Reforma 12

Art.º 14. Reedificación 12

Art.º 15. Elementos objeto de protección. Conceptos generales 13

**CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (SEGÚN LEY 6/2019 DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO)** 14

Art.º 16. Normas comunes a todos los elementos protegidos 14

Art.º 17. Entorno de los bienes protegidos 15

Art.º 18. Régimen de protección en los bienes de protección especial 16

Art.º 19. Régimen de protección en los bienes de protección media 18

Art.º 20. Régimen de protección en los bienes de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019: 20

Art.º 21. Régimen de protección en los bienes de protección municipal: 20

Art.º 22. Elementos de especial protección: escudos heráldicos; inscripciones en sillares y dinteles; arcos, vanos, dinteles, etc. 20

Art.º 23. Régimen específico del patrimonio arqueológico 21



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

**CAPÍTULO 4. CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE ALGUNAS ACTUACIONES CONSTRUCTIVAS** **22**

Art.º 24. Sistemas de aislamiento exterior (SATE) sobre fachadas de edificios protegidos 22

Art.º 25. Sustitución de elementos estructurales dañados por otros de distinto material hormigón o metal en edificios de protección básica 22

Art.º 26. Sustitución de la madera en miradores y carpinterías exteriores en edificios de protección básica: 22

Art.º 27. Aplicación del DB HE-4 contribución solar mínima de agua caliente sanitaria 23

**III. CATÁLOGO** **25**



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## I. INTRODUCCIÓN

1. La Normativa de Protección y el Catálogo que le acompaña regula el ejercicio de la competencia del Ayuntamiento de Baños de Ebro en relación con el patrimonio cultural situado en su término municipal, tal como establece el art. 3.4 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

2. Para establecer el régimen de protección aplicable a cada bien, se tienen en cuenta los niveles de protección previstos en el art. 1 de la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, que modifica el art. 8 de la Ley 6/2019:

*Niveles de protección.*

*1. Los bienes que componen el patrimonio cultural vasco se clasificarán en alguno de los siguientes niveles de protección:*

*a) Bienes culturales de protección especial: se declararán bienes culturales de protección especial aquellos inmuebles, muebles e inmateriales más sobresalientes de la CAPV que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de esta ley.*

*b) Bienes culturales de protección media: se declararán bienes culturales de protección media aquellos inmuebles y muebles relevantes de la CAPV que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de esta ley.*

*c) Bienes culturales de protección básica: serán bienes culturales de protección básica aquellos inmuebles de interés cultural que reúnan alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de esta ley y que así se determinen por los respectivos ayuntamientos en los catálogos vigentes en cada momento en el planeamiento urbanístico municipal por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o de restauración conservadora.*

*En todo caso, perderán la condición de bienes culturales de protección básica aquellos que hayan sido o sean declarados de protección especial y media y, por tanto, incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco.*

*2. La clasificación anterior se complementará con la de los bienes culturales de protección municipal. Estos últimos se determinarán en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales y estarán sujetos al régimen de protección establecido en dichos instrumentos.*

*3. La protección de un bien cultural de un autor o autora vivo tendrá carácter excepcional y requerirá la autorización expresa de su titular*

3. En la elaboración del catálogo se ha tenido en cuenta lo siguiente:

a) El Informe y relación individualizada del Centro de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y política lingüística del Gobierno Vasco, recogida en el Informe con fecha 30 de septiembre de 2019 y completada en el Documento de Alcance posterior de la Evaluación estratégica simplificada del Avance del PGOU de Baños de Ebro; con el Informe de fecha 5 de Mayo de 2023 sobre la documentación aprobada inicialmente del PGOU y con el Informe de fecha 13 de Mayo de 2024 sobre la documentación aprobada provisionalmente del PGOU.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) El Informe que emitió el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral, previo a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Baños de Ebro, emitido el 5 de noviembre de 2019, completado en el Informe Técnico posterior de la Evaluación estratégica simplificada del Avance del PGOU de Baños de Ebro y con el Informe de fecha 1 de junio de 2023 sobre la documentación aprobada inicialmente del PGOU.

4. En consecuencia, se han consultado y aplicado en la preparación de esta Normativa:

a) Decreto 89/2014, de 3 de junio, por el que califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava). (BOPV n. 111, de 13 de junio de 2014).

b) Se han recogido las Zonas declaradas de Presunción Arqueológica por Resolución de 4 de julio de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes (BOPV n. 157, de 20 de agosto de 1997).

5. Se ha revisado también la información que sobre el patrimonio cultural de Baños de Ebro que podía contenerse en la siguiente bibliografía:

a) Palacios Mendoza, Victorino, Inventario de Arquitectura Rural Alavesa, 1985, Volumen II

b) Palacios Mendoza, Victorino, Patrimonio Arquitectónico en la Cuadrilla de Laguardia - Elementos Menores, Gabinete Arquitectura rural. Vitoria-Gasteiz

6. Se ha consultado también la base de datos de Geoaraba en el apartado de Patrimonio cultural.

7. Tomando como base toda esta información y los datos obtenidos oralmente en el municipio se ha realizado el oportuno trabajo de campo en que se han analizado e identificado los bienes y elementos merecedores de una protección normativa. En términos generales se incluyen todos los edificios y elementos incluidos en los inventarios que se indican en los puntos anteriores y se dividen en los siguientes listados, que se adjuntan: Elementos mayores, Elementos menores, Zonas arqueológicas y Conjuntos Monumentales.

8. No obstante, en algunos casos se han omitido determinados elementos que, o bien no mantienen ninguna de sus características originales, o se encuentran desaparecidos o sus características formales se ha considerado que no lo hacen merecedores de especial protección. Al final del listado de elementos protegidos se enumeran aquellos que no se han incluido.

9. En las fichas del Catálogo se indica, siempre que existe, la bibliografía utilizada, o las referencias oportunas.

10. Para establecer las intervenciones constructivas sobre los bienes culturales se han tenido en cuenta los criterios de intervención de la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y las definiciones contenidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV nº 249, de 31 de diciembre de 2002), tanto por lo que se refiere a la caracterización de la edificación como a las actuaciones que pueden realizarse en los distintos edificios.

11. La Normativa de Protección define el régimen general y específico que corresponde a cada uno de los cuatro niveles de protección: Bienes Culturales de protección Especial, Bienes Culturales de protección media, Bienes Culturales de protección Básica a los efectos de



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

la Ley 6/2019 y Bienes Culturales de protección Municipal. Además, en las fichas de Catálogo, siempre que es necesario, se establece una protección específica que concreta el modo de aplicar ese régimen general.

12. La delimitación del entorno de cada uno de los bienes protegidos al que se refiere en la Ley 6/2019, en el art. 49 se realiza a través de las fichas del Catálogo, mediante su representación gráfica, identificando las parcelas que quedan incluidas en el entorno o delimitando el entorno por su perímetro.

13. La Normativa de Protección establece, con carácter general, el alcance de la protección a que está sometido el entorno del bien. Por una parte, el entorno incluye las fachadas que se apoyan en su perímetro; por otra, se determinan las actuaciones –exijan o no licencia municipal- que, si se desean realizar en el entorno, requieren de la administración competente en la protección del bien.

14. Teniendo en cuenta que pueden existir elementos no detectados en el análisis o que pueden ser registrados en estudios sectoriales o locales futuros, deberá realizarse una actualización del Catálogo de Protección en un plazo inferior a ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432



EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## II. NORMATIVA DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

#### Art.º 1. Elaboración del Catálogo

1. La protección del Patrimonio de interés histórico y cultural en el ámbito del término municipal de Baños de Ebro se realiza mediante la presente Normativa de Protección con las condiciones particulares que en cada caso se determinan para cada una de las parcelas de los bienes protegidos. De modo especial esa protección se garantiza mediante el establecimiento de un catálogo, que forma parte de esta normativa, que clasifica la edificación, elementos y lugares de interés en distintos grados de protección. La normativa de protección determina el régimen aplicable.

2. La operatividad de la Normativa de Protección supone la definición previa de las distintas actuaciones y obras posibles en la edificación.

3. En cada ficha se incluye una descripción de las principales características del bien protegido. Las obras que sobre el bien o elemento protegido se lleven a cabo deberán considerar y respetar las características señaladas. La ficha también recoge un pequeño plano de situación donde se marca el edificio que queda protegido. Además, las fichas del catálogo determinan las condiciones particulares aplicables a las actuaciones que se deseen realizar en ellos.

4. Para la protección de los valores históricos y culturales de Baños de Ebro se establecen distintos niveles de protección, entre los que se distribuyen todos aquellos edificios y elementos merecedores de protección. En concreto, se establecen los siguientes niveles según lo indicado en el art. 1 de la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, que modifica el art. 8 de la Ley 6/2019.

#### Art.º 2. Bienes Culturales de Protección Especial

Este grado se aplica a los bienes que, de acuerdo con las previsiones de la Ley 6/2019 (art. 2.1), les corresponde protección especial.

#### Art.º 3. Bienes Culturales de Protección Media

Este grado se aplica a los bienes que, de acuerdo con las previsiones de la Ley 6/2019, (art. 2.1), les corresponde protección media.

#### Art.º 4. Bienes Culturales de Protección Básica a los efectos de la Ley 6/2019

Son bienes culturales de protección básica los inmuebles de interés cultural que reúnen alguno de los valores culturales citados en el artículo 2.1 de la Ley 6/2019 y que así lo determina el Ayuntamiento de Baños de Ebro en la elaboración del Catálogo, por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o de restauración conservadora.

En todo caso, pierden la condición de bienes culturales de protección básica aquellos que han sido o sean declarados de protección especial y media y, por tanto, incluidos en el Registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**Art.º 5. Bienes Culturales de Protección Municipal**

Estos bienes se determinan en este planeamiento urbanístico y en su catálogo correspondiente y están sujetos al régimen de protección establecido en esta Normativa de Protección.

**Art.º 6. Zonas declaradas de Presunción Arqueológica**

Se aplica a las Zonas de Presunción Arqueológica declaradas por la Resolución de 4 de julio de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco (BOPV nº 157, de 20 de agosto de 1997). El ámbito de cada una de estas zonas queda determinado por las claves que se indican a continuación.

Clase «A». Incluye el área intramuros del edificio.

Clase «B». Incluye el área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clase «C». Incluye el área que ocupa el elemento más 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clase «D». Incluye el área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas.

Clase «E», incluye el área que se especifica en la imagen de la ficha correspondiente del catálogo.

**Art.º 7. Zonas arqueológicas con propuesta de declaración de Bien Cultural de protección media.**

Se trata de las zonas con propuesta de declaración de Bien Cultural de protección media.

**Art.º 8. Zonas con indicios de interés arqueológico, pendientes de declaración como Zonas de Presunción Arqueológica**

Se trata de las zonas que presentan indicios de la existencia de bienes de interés arqueológico.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN DE LOS DIFERENTES TIPOS DE INTERVENCIÓN (SEGÚN EL CONTENIDO DEL DECRETO 317/2002)

### Art.º 9. 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 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:

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 consolidación 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.

### Art.º 10. 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.

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, 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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

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; y la restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.

b) La consolidación 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.

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.
- 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.

6. La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluibles 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 prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

### Art.º 11. 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 Decreto 317/2002 o aquel que lo sustituya.

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.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

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.

### Art.º 12. 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, 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.

### Art.º 13. Reforma

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, pilares, forjados y bóvedas, escaleras y cubierta.

c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

### Art.º 14. 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, debiendo ser mantenida la organización básica



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

**Art.º 15. Elementos objeto de protección. Conceptos generales**

1. Para definir las características de la edificación que son objeto de protección, y que por tanto deben mantenerse en las obras que se realicen en los edificios o elementos protegidos, se utilizan los siguientes términos, cuya definición se incluye en este mismo artículo: Volumetría, Imagen exterior, Distribución-tipo edificatorio, Distribución estructural. Además, cuando es el caso, se identifican algunos elementos de especial protección, que por su valor o significado deben mantenerse sin alterar, por ejemplo: inscripciones, dinteles, molduras, alfeizares, etc.

a) Volumetría: Distribución de volúmenes de un edificio conjunto arquitectónico (sólido capaz básico que englobe al edificio, incluyendo los fondos edificados, las alturas de cornisa, las soluciones generales de cubierta y que asume su configuración jerárquica relativa- edificio principal, cuerpos secundarios, anexos etc.)

b) Imagen exterior: Apariencia del edificio definida por los materiales y revestimiento que componen las fachadas, la distribución de estos en sus distintas partes, las soluciones constructivas y ornamentales, el tamaño y la proporción y posición relativa de sus huecos, las cornisas, cubiertas y elementos especiales de cubierta, cierre de parcela etc.

c) Distribución-tipo edificatorio: Concepto arquitectónico que define a los edificios a partir de su esencia funcional formal, al margen de sus diferencias aparentes y que se fundamenta en elementos básicos de los mismos como la planta secciones piezas de comunicación vertical y horizontal, patios interiores, posición dentro de la parcela y relación entre ellos, además de la relación entre los espacios internos públicos y los privados, etc. Se clasifican mediante la tipología.

d) Distribución estructural: Esquema que definen planta y alzado en la estructura portante de un edificio en base a la jerarquía de sus distintos elementos y sus características materiales.

2. Para cada edificio o elemento protegido, la correspondiente ficha del Catálogo describe cada uno de esos elementos, de modo que la protección los alcanza sólo en la medida en que se recogen en esa descripción.

.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (SEGÚN LEY 6/2019 DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO)

### Art.º 16. Normas comunes a todos los elementos protegidos

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos degradantes, sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos. En este sentido, se consideran de valor los que proporcionan información sobre la evolución del bien.

2. Según la Ley 6/2019 los bienes culturales inmuebles son inseparables de su entorno, por lo que no podrá procederse al desplazamiento de un bien cultural incluido en el Catálogo de Protección salvo excepcionalmente, por causa de fuerza mayor. En todo caso el desplazamiento deberá ser autorizado por la Diputación Foral de Álava.

3. El derribo total o parcial de cualquier bien cultural de protección especial y media se someterá a las prescripciones del artículo 51 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, del Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso, y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

En concreto, en el artículo 51 se indica lo siguiente:

a) *Los ayuntamientos deberán comunicar la incoación del expediente de ruina que afecta a un bien cultural de protección especial y media, además de a las y los propietarios, moradores y titulares de derechos reales sobre el bien, a la diputación foral correspondiente y al órgano competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco, entidades legitimadas para ser parte del procedimiento.*

b) *Previamente a la resolución del expediente de declaración de ruina será preceptiva la emisión de informe de la diputación foral correspondiente relativo al estado del inmueble, con señalamiento de las ayudas económicas que puede solicitar la persona titular del bien protegido a la diputación foral para su reparación y de las órdenes de ejecución o demás resoluciones que, en su caso, recaigan sobre el bien protegido.*

c) *A la vista de los informes obrantes en el expediente y previo dictamen preceptivo y vinculante del Consejo de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco, el órgano competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco resolverá sobre la desafectación, pudiendo desafectar total o parcialmente el bien, o bien modificar su régimen de protección para adecuarlo a las circunstancias reales del mismo.*

d) *En caso de que se resuelva la desafectación del bien protegido, la eficacia de la desafectación quedará condicionada a la presentación de una memoria que documente exhaustivamente el bien cultural.*

e) *Procederá la declaración de ruina económica de los bienes culturales de protección especial o media cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la consolidación estructural a un edificio o construcción de protección especial o media supere el 60 % del coste de reposición del inmueble y se verifique la ausencia de ayudas económicas para cubrir la diferencia entre el citado porcentaje y el total del coste de las obras de reparación necesarias. No se aplicará en la valoración del coste de reposición coeficiente alguno de depreciación por edad, pero sí se podrán aplicar los coeficientes de*



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

*mayoración cuya aplicación pueda considerarse justificada con base en la existencia de los valores culturales que dieron lugar a la protección del bien.*

f) *Si la declaración de ruina es consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de conservación previstas en la Ley 6/2019, no podrá autorizarse el derribo y se exigirá su conservación a cargo de la persona propietaria.*

g) *En ningún caso la demolición total o parcial de un bien de interés cultural podrá dar lugar a un mayor aprovechamiento urbanístico.*

4. Para cualquier obra que se desee realizar en un bien protegido, previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos. Con este fin, presentará ante el ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar. El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia, se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

5. En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

6. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos competentes en patrimonio cultural, sea este Gobierno Vasco o Diputación Foral de Álava, en caso de tratarse de protección especial o media, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

7. En los inmuebles que presenten decoraciones pictóricas, las intervenciones en las mismas, contarán con informe previo del Servicio de Restauración de la Diputación Foral de Álava.

### Art.º 17. Entorno de los bienes protegidos

1. El entorno de los bienes culturales inmuebles protegidos la Ley 6/2019 está constituido por el espacio y por los elementos en él comprendidos, se hallen o no próximos, cuya modificación pueda afectar a los valores culturales del bien y a su puesta en valor. Esta necesidad de proteger los entornos supone proporcionar a los bienes protegidos un contexto adecuado, evitando la contaminación visual. La Ley 6/2019 incide no sólo en la contaminación visual sino también en la acústica.

2. El entorno de los bienes protegidos queda definido en la ficha correspondiente del Catálogo, mediante su delimitación gráfica o identificación de su geometría. En todo caso incluye las fachadas de la edificación existentes que se apoyan en el perímetro del entorno.

3. En este entorno:

a) No se permitirán actuaciones que puedan afectar a los valores culturales del bien y a su puesta en valor.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

b) Quedan prohibidas las instalaciones que generen una percepción invasiva sobre el bien cultural, impidiendo, dificultando o distorsionando su contemplación y degradando sus valores culturales.

4. En consecuencia, cuando se desee alterar la topografía del terreno incluido en el entorno, la plantación de arbolado, o la actuación en las construcciones existentes en el entorno que se reflejen en el exterior, incluido el cambio de revestimiento o color de la envolvente, las instalaciones de cualquier tipo, adosadas a las fachadas o cubiertas, deben ser consultadas al Ayuntamiento, aportando la documentación necesaria para comprobar que se respeta lo indicado en esta Normativa.

5. En los entornos de los bienes de protección especial y media deberá realizarse un mantenimiento continuado, para la salvaguarda y valoración de los bienes protegidos.

6. Las edificaciones de nueva planta e intervenciones en fachadas del entorno deben respetar los valores ambientales y adecuar su integración en el ámbito del entorno al que pertenecen. Los proyectos de nueva planta y de modificaciones sustanciales en fachadas, deberán incluir un estudio de adecuación al entorno que incluya, al menos, un alzado del edificio con colores y texturas, compuesto con los edificios colindantes del entorno

7. Las intervenciones en los entornos de protección no podrán alterar el carácter arquitectónico de la zona, salvo que lo actual sea degradante para el bien protegido.

8. En los edificios propuestos para su Declaración como Monumentos / Conjunto Documental de la CAPV (Ermita de San Cristóbal e Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua) se deberá respetar en la medida de lo posible, un retiro mínimo de 15 m sin construcciones, ni instalaciones, ni vallados y evitar cualquier alteración que pueda desvirtuar las características ambientales del entorno.

9. El Ayuntamiento resolverá la consulta, o dará traslado de ella a la Diputación en los casos en que se trate de los entornos de los bienes a los que se aplica la protección especial y media.

10. Las diputaciones forales correspondientes podrán autorizar directamente la demolición de los bienes inmuebles situados en el entorno del bien protegido en caso de que el régimen de protección permita dicha intervención.

11. En el supuesto de obras menores que se realicen en los entornos de bienes de protección especial y media y que no tengan incidencia material o visual sobre los bienes culturales protegidos, éstas deberán comunicarse a la diputación foral correspondiente con una antelación mínima de un mes sobre su ejecución. En aquellos casos en que las diputaciones forales observen que las actuaciones previstas sobre los bienes declarados pueden hacer peligrar a los mismos, podrán suspender cautelarmente su ejecución por un plazo máximo de un mes, en el caso de que se observe que las actuaciones pueden hacer peligrar a los bienes.

### Art.º 18. Régimen de protección en los bienes de protección especial

1. Con carácter general en estos bienes se permite la RESTAURACIÓN CIENTÍFICA, respetando siempre los criterios de intervención o el régimen de protección establecido en el Decreto u Orden que los declara bien cultural de protección especial. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las disposiciones contenidas en el art. 34 y del 36 al 38 de la Ley 6/2019, del Patrimonio Cultural Vasco.

En concreto, el Conjunto Monumental incluido en el Catálogo de Protección con protección especial, (Paisaje del vino y del viñedo de la Rioja Alavesa) queda sometido al



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

régimen que se establece en el ANEXO III del Decreto 89/2014, de 3 de junio y al ANEXO III del Decreto 183/2011 de 26 de junio, tal y como se indica en la ficha del Catálogo correspondiente.

2. En los edificios propuestos para su Declaración como Monumentos / Conjunto Documental de la CAPV (Ermita de San Cristóbal e Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua) podrán realizarse intervenciones de Restauración Científica y Conservadora hasta su Declaración. Tras su Declaración se realizarán intervenciones de Restauración Científica.

3. Las intervenciones garantizarán por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conocimiento, conservación, restauración y rehabilitación para su puesta en valor.

4. El uso al que se destine este bien será compatible con los valores del bien, garantizando su conservación y puesta en valor.

5. La intervención mínima y la reversibilidad serán los principios básicos de actuación.

6. Las intervenciones respetarán a los añadidos de todas las épocas que proporcionan información sobre la evolución del bien retirada de añadidos degradantes.

7. Únicamente se permitirán reedificaciones y reconstrucciones cuando se cuente con la información precisa fehaciente de la autenticidad de la parte a reedificar y concurra además alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la intervención sea necesaria para garantizar la integridad del bien o para una correcta comprensión de sus valores culturales.

b) Que en su reposición se utilicen elementos originales o, si ello no fuera posible, compatibles debiendo en este último caso, sean discernibles de los originales.

8. Las adiciones deberán respetar la armonía del conjunto, distinguiéndose de las partes originales para evitar las falsificaciones históricas o artísticas. Se asegurará la reversibilidad sin daños sobre el bien.

9. En las intervenciones se deberán proteger las estructuras interiores, distribuciones y acabados. Se evitará la demolición de sus elementos constituyentes, salvo para su sustitución, elemento a elemento, por estructuras similares a las existentes.

10. Se prohíben aquellas técnicas y materiales que no sean compatibles con los que conforman el bien y su entorno, o con los valores objeto de protección según el régimen aplicable. Las técnicas y materiales utilizados en las intervenciones deberán ofrecer comportamientos y resultados suficientemente avalados por la experiencia o por la investigación.

11. En toda obra o intervención que afecte al bien protegido se mantendrá tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones. Así mismo deberá respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

12. Se autorizarán intervenciones en sistemas constructivos cuyo fallo pudiera provocar pérdidas irreparables, tanto en el monumento como en cubiertas e impermeabilización y estructuras y cimentación.

13. Se autorizarán las intervenciones mínimas necesarias en sistemas constructivos para mantener su integridad, tales como cerramientos particiones carpinterías y revestimientos, evitando toda alteración sustancial de los mismos.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

14. Se autorizará actualización de los sistemas de instalaciones siempre que vaya enfocada a mejorar el uso del monumento y su implantación no incide negativamente en la conservación de los valores protegidos.

15. Se admitirán cambios de uso: se admitirán cuando sea imprescindibles para asegurar la conservación del monumento, debiendo demostrarse la compatibilidad del nuevo uso con su integridad.

16. Para la realización de cualquier obra o intervención en estos bienes será precisa, previamente a la concesión de la licencia, la autorización del órgano competente de la Diputación Foral. Esa misma autorización será necesaria para cualquier cambio de uso del bien, o para cualquier intervención en el entorno fijado en la correspondiente ficha del Catálogo.

17. Cualquier intervención que afecte a conjuntos monumentales deberá respetar los siguientes criterios:

a) Se mantendrán la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, para lo cual no se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles que alteren la estructura y características generales del conjunto, salvo las excepciones recogidas en su régimen de protección particular.

b) Se promoverá la coordinación de las intervenciones en los elementos constituyentes del conjunto mediante una evaluación previa del impacto de la intervención sobre el bien protegido, en la que se reconozcan los aspectos constitutivos del conjunto a conservar y se den pautas para su puesta en valor.

c) Se admitirán intervenciones de rehabilitación interior, de adaptación a nuevos usos y de mejora de la habitabilidad en los elementos constituyentes del conjunto, siempre que no afecten a la integridad de los sistemas constructivos, arquitectónicos y ambientales característicos del mismo.

18. Cualquier intervención en una zona arqueológica deberá respetar los siguientes criterios:

a) Las únicas actividades autorizables serán aquellas de carácter científico, enfocadas a la investigación arqueológica, así como al mantenimiento de los restos in situ, salvo las excepciones recogidas en su régimen de protección particular.

b) Dichas actividades de carácter científico deberán estar encuadradas en un programa de estudio global del yacimiento y deberán contribuir a un mejor conocimiento para facilitar la puesta en valor del mismo.

c) Una vez finalizada la intervención arqueológica, las estructuras y restos inmuebles que aún se conserven en el subsuelo serán conservados en el lugar de aparición de los mismos.

d) Serán objeto de conservación aquellas estructuras y restos inmuebles que presenten relevancia, no sólo desde el punto de vista histórico-arqueológico, sino también por su grado de conservación.

### Art.º 19. Régimen de protección en los bienes de protección media

1. Con carácter general se permitirán las obras que respeten volumetría, imagen exterior, tipo edificatorio y distribución estructural básica, encuadrándose estás en la categoría de RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA. En cualquier caso, deberán tenerse



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

en cuenta las disposiciones contenidas en el art. 34 y del 41 al 43 de la Ley 6/2019, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Las intervenciones garantizarán por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conocimiento, conservación, restauración y rehabilitación para su puesta en valor.

3. El uso al que se destine este bien será compatible con los valores del bien, garantizando su conservación y puesta en valor.

4. La intervención mínima y la reversibilidad serán los principios básicos de actuación.

5. Las intervenciones respetarán a los añadidos de todas las épocas que proporcionan información sobre la evolución del bien retirada de añadidos degradantes.

6. Únicamente se permitirán reedificaciones y reconstrucciones cuando se cuente con la información precisa fehaciente de la autenticidad de la parte a reedificar y concurra además alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la intervención sea necesaria para garantizar la integridad del bien o para una correcta comprensión de sus valores culturales.

b) Que en su reposición se utilicen elementos originales o, si ello no fuera posible, compatibles debiendo en este último caso, sean discernibles de los originales.

7. Las adiciones deberán respetar la armonía del conjunto, distinguiéndose de las partes originales para evitar las falsificaciones históricas o artísticas. Se asegurará la reversibilidad sin daños sobre el bien.

8. En las intervenciones se deberán proteger las estructuras interiores, distribuciones y acabados. Se evitará la demolición de sus elementos constituyentes, salvo para su sustitución, elemento a elemento, por estructuras similares a las existentes.

9. Se prohíben aquellas técnicas y materiales que no sean compatibles con los que conforman el bien y su entorno, o con los valores objeto de protección según el régimen aplicable. Las técnicas y materiales utilizados en las intervenciones deberán ofrecer comportamientos y resultados suficientemente avalados por la experiencia o por la investigación.

10. Se autorizarán las intervenciones dirigidas a la restauración de los sistemas constructivos.

11. Se admitirá cualquier cambio de uso siempre que no afecte a sus valores protegidos y conlleve una mejor conservación.

12. En toda obra o intervención que afecte al edificio se deberá mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones, mediante actuaciones de restauración científica y conservadora.

13. El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación. Sin embargo, en el caso de que los cambios de uso y/o actividad provoquen modificaciones en las características tipológicas o formales propias de estos bienes protegidos, se estará a lo que a tal efecto disponga el órgano competente de la Diputación Foral afectada, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

14. Para la realización de cualquier actuación constructiva será precisa, previamente a la concesión de la licencia, la autorización del órgano competente de la Diputación Foral. Esa misma autorización será necesaria para cualquier intervención en el entorno fijado en la correspondiente ficha del Catálogo.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Cualquier intervención en una zona arqueológica respetará los siguientes criterios:

a) Con carácter previo al desarrollo de cualquier actividad que pueda suponer afección patrimonial en la zona arqueológica, deberá llevarse a cabo un proyecto de investigación arqueológica, quedando supeditada a ello la concesión de licencia para la ejecución de las obras proyectadas.

b) Finalizada cualquier intervención arqueológica, se promoverá la integración de las estructuras y restos inmuebles puestos al descubierto en el entorno en que se sitúan, haciendo compatible la viabilidad de la edificación, canalización o lo que fuere con la conservación de dichas estructuras.

**Art.º 20. Régimen de protección en los bienes de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019:**

1. Con carácter general se permitirán las obras que respeten volumetría, imagen exterior, tipo edificatorio y distribución estructural básica, encuadrándose estás en la categoría de RESTAURACIÓN CIENTÍFICA O CONSERVADORA, según se indica en las fichas del Catálogo de Protección.

2. En ningún caso podrán ser objeto de derribo total o parcial los elementos del inmueble cuyos valores culturales han determinado su inclusión en el catálogo de este planeamiento como bienes culturales de protección básica.

3. En todo caso, se estará en lo dispuesto en el art 6 de la Ley 14/2023 que modifica el art.º 45 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

**Art.º 21. Régimen de protección en los bienes de protección municipal:**

1. Con carácter general, además de las intervenciones permitidas para protección especial, media y básica, se permiten las obras que respeten la volumetría, imagen exterior y los elementos de especial protección, encuadrándose éstas en las categorías de CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO Y, en algunos casos, REFORMA.

2. En todo caso, en las fichas del Catálogo de Protección se indican las categorías de intervención de cada bien protegido

**Art.º 22. Elementos de especial protección: escudos heráldicos; inscripciones en sillares y dinteles; arcos, vanos, dinteles, etc.**

1. Los escudos heráldicos deberán protegerse íntegramente, no permitiéndose en ellos más que la conservación, aplicando cuando sea necesario técnicas de restauración científica, evitando en todo caso cualquier uso o acción que pueda deteriorarlos.

2. Además, en el caso de derribo o de obras en la edificación en que se encuentra ese elemento se tomarán las precauciones necesarias para evitar su deterioro.

3. Si fuese necesario modificar su situación en la fachada o lugar en que se encuentran actualmente, se considerará y justificará detenidamente su nueva posición, cuidando el entorno en que se situarán.

4. De igual modo si se realizasen obras que modifiquen la fachada en que se encuentran deberá considerarse el efecto de estas obras en el entorno del elemento protegido.

5. Las inscripciones existentes en sillares, que quedan identificadas en las fichas del Catálogo deben mantenerse en su estado actual; permitiéndose excepcionalmente resaltarlas mediante pintura las partes hundidas, debiéndose elegir en este caso tonos neutros.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

6. Las piezas de piedra en que se encuentra esas inscripciones, así como dinteles, arcos, impostas, deberán mantenerse en su integridad y en el lugar que ocupan en el edificio. Solo excepcionalmente, y por la realización de obras de entidad, podrá desplazarse a otro lugar, debiéndose justificar su modificación y situarse siempre en un lugar visible y digno.

7. De igual modo si se realizasen obras que modifiquen la fachada en que se encuentran, o cambien su aspecto exterior –por pintura, revoco, etc. deberá considerarse el efecto de estas obras en el entorno del elemento protegido.

8. La licencia municipal necesaria para cualquiera actuación en estos elementos con protección básica a efectos de la Ley 6/2019, y cualquier actuación en los elementos de especial protección deberá contar con informe previo vinculante del *Servicio de Restauración de la Diputación Foral de Álava*

9. Se permitirá en ellos las actuaciones dirigidas a la conservación de sus características formales y tipológicas, sustituyendo en su caso los elementos dañados o deteriorados, cuidando la coherencia de los nuevos elementos con los antiguos.

10. En las fichas del Catálogo de Protección se indican los elementos de especial protección incluidos en los bienes protegidos.

11. En las fichas de los bienes con protección municipal, se indica cuáles de los elementos de especial protección se consideran de “protección básica a los efectos de la ley 6/2019”.

### Art.º 23. Régimen específico del patrimonio arqueológico

1. Zonas declaradas de Presunción Arqueológica

De acuerdo a lo que señala para las Zonas de Presunción Arqueológica declaradas por la Resolución de 4 de julio de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco (BOPV nº 157, de 20 de agosto de 1997, deberá llevarse a cabo un estudio, referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener el proyecto de obras, según la Declaración con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística. El Servicio de Museos y Arqueología del Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava regulará los supuestos en los que no sea necesaria la presentación de dicho estudio para la realización del proyecto arqueológico. (Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco).

Una vez realizado, en su caso, el estudio, el Servicio de Museos y Arqueología del Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se estará a lo dispuesto en el régimen de ayudas previsto en el artículo 67 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

Con base en la información obtenida, se determinará la procedencia de su protección mediante la declaración de bien de interés cultural de protección especial o media, o bien se constará que carece de valores culturales merecedores de protección de conformidad con esta ley, por lo que no se le otorgará ninguna protección.

2. Zonas arqueológicas con propuesta de declaración de Bien Cultural de protección media.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En tanto no se lleve a término el expediente para su protección al amparo de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, se aplicará el régimen de protección previsto para las Zonas de Presunción Arqueológica.

3. Zonas con indicios de interés arqueológico, pendientes de declaración como Zonas de Presunción Arqueológica

En tanto no se lleve a término el expediente para su protección al amparo de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, se aplicará el régimen de protección previsto para las Zonas de Presunción Arqueológica.

4. Cualquier movimiento de tierras proyectado dentro de los límites de las zonas arqueológicas deberá ser previamente autorizado por el Departamento de Cultura y Deporte de la DFA.

## CAPÍTULO 4. CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DE ALGUNAS ACTUACIONES CONSTRUCTIVAS

### Art.º 24. Sistemas de aislamiento exterior (SATE) sobre fachadas de edificios protegidos

No se considera una intervención admisible.

### Art.º 25. Sustitución de elementos estructurales dañados por otros de distinto material hormigón o metal en edificios de protección básica

1. Se considera admisible la autorización de la sustitución de 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 estabilidad y seguridad siempre y cuando se mantenga la estructura general del edificio en cuanto al material genérico de la estructura y su tipología admitiéndose actuaciones de consolidación y refuerzo que a juicio de la autoridad de control requieran cambios parciales de material cambios de clase del mismo material o la aplicación de técnicas especiales disponibles en el mercado y compatibles con el patrimonio.

2. 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); condicionado a que previamente el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico u órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico informe favorablemente dichas situaciones excepcionales.

### Art.º 26. Sustitución de la madera en miradores y carpinterías exteriores en edificios de protección básica:

La sustitución de las carpinterías deberá efectuarse con el mismo material genérico del original y diseño similar al original salvo que el valor cultural del elemento reconocido por la



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

autoridad de control determine que se deba recuperar el elemento mediante técnicas y materiales de carpintería tradicional.

**Art.º 27. Aplicación del DB HE-4 contribución solar mínima de agua caliente sanitaria**

1. Cuando sea exigible el cumplimiento de dicho documento básico en edificios protegidos y entornos urbanos de interés patrimonial se estará a lo establecido en el apartado 4 del punto 2.2.1 del DB HE-4 y se sustituirá la contribución solar mínima para ACS por una instalación alternativa de otras energías renovables de forma que se preserven el valor cultural de los bienes inmuebles protegidos.

2. Además, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) Se considera que la instalación de paneles fotovoltaicos y captadores solares térmicos o instalaciones similares de captación de energía solar en cubiertas de inmuebles en conjuntos monumentales afecta a su debida puesta en valor por lo que como criterio general no se autoriza su implantación.

b) Se estará en lo dispuesto en el artº 7 de la Ley 14/2023:

*"Se adiciona un punto 4.º al artículo 50 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, con la siguiente redacción:*

*Artículo 50.- Prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales.*

*4.- La instalación de energías renovables y sistemas de eficiencia energética en bienes de interés cultural de protección básica, media y especial requerirá de estudios de evaluación de impacto patrimonial, siguiendo los criterios técnicos y estéticos determinados por el órgano competente. En todo caso, se seguirán criterios de mínima afección y de reversibilidad, de modo que su remoción no afecte a los materiales ni al bien protegido en su conjunto.*

*El departamento de Gobierno Vasco competente en materia de patrimonio cultural aprobará en el plazo de dos años las normas reguladoras de los estudios de evaluación de impacto patrimonial en la CAPV."*

c) Para los bienes inmuebles de protección municipal es posible la implantación de estas instalaciones, justificando de que su instalación carece de impacto visual y no altera su carácter o aspecto y, por tanto, respeta la debida puesta en valor de los bienes protegidos.

d) Para este tipo de intervenciones se solicitará informe previo al Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación foral de Álava.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## III. CATÁLOGO

| Nº de ficha PGOU | Nº GV | Identificación del bien protegido PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO | Nivel de Protección |
|---|---|---|---|
| **ELEMENTOS MAYORES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTO/CONJUNTO MONUMENTAL** | | | |
| FICHA 1 | 1 | IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ANTIGUA | ESPECIAL |
| FICHA 2 | 2 | ERMITA DE SAN CRISTÓBAL | ESPECIAL |
| | | **ELEMENTOS MAYORES** | |
| FICHA 3 | 3 | CASA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 1 | MUNICIPAL |
| FICHA 4 | 4 | CASA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 5 | MUNICIPAL |
| FICHA 5 | - | CASA AVDA PUENTE RÍO EBRO 19 | MUNICIPAL |
| FICHA 6 | 6 | CASA MAYOR 14 | MUNICIPAL |
| FICHA 7 | 7 | CASA SAN VICENTE 4 | MUNICIPAL |
| FICHA 8 | 10 | CASA MAYOR 20 | MUNICIPAL |
| FICHA 9 | 11 | CASA MAYOR 26 | MUNICIPAL |
| FICHA 10 | 15 | FRONTÓN DE BAÑOS DE EBRO | MUNICIPAL |
| FICHA 11 | 9 | PUENTE BAÑOS DE EBRO (BDE-81) | MUNICIPAL |
| **ELEMENTOS MENORES** | | | |
| FICHA 12 | | CORRAL (BDE-75) | MUNICIPAL |
| FICHA 13 | | FUENTE. LAVADERO (BDE-78) | MUNICIPAL |
| FICHA 14 | | LAGAR EXCAVADO EN LA ROCA (BDE-79) | MUNICIPAL |
| FICHA 15 | | TEJERA (BDE-83) | MUNICIPAL |
| FICHA 16 | | PUENTE JUNTO A LA IGLESIA (BDE-80) | MUNICIPAL |
| FICHA 17 | | CASILLA (BDE-6) | MUNICIPAL |
| FICHA 18 | | CASILLA (BDE-7) | MUNICIPAL |
| FICHA 19 | | CASILLA (BDE-9) | MUNICIPAL |
| FICHA 20 | | CHOZO, FRESQUERA (BDE-10) | MUNICIPAL |
| FICHA 21 | | CASILLA (BDE-11) | MUNICIPAL |
| FICHA 22 | | CASILLA (BDE-12) | MUNICIPAL |
| FICHA 23 | | ABRIGO (BDE-13) | MUNICIPAL |
| FICHA 24 | | CHOZO. "CHOZA DE LOS COHETES" (BDE-16) | MUNICIPAL |
| FICHA 25 | | CASILLA (BDE-17) | MUNICIPAL |
| FICHA 26 | | CASILLA (BDE-18) | MUNICIPAL |
| FICHA 27 | | CHOZO (BDE-20) | MUNICIPAL |
| FICHA 28 | | ABRIGO (BDE-23) | MUNICIPAL |
| FICHA 29 | | CASILLA (BDE-24) | MUNICIPAL |
| FICHA 30 | | CASA CONTROL DE AGUAS O CENTRAL DE BOMBEO (BDE-82) | MUNICIPAL |
| FICHA 31 | | CASILLA (BDE-25) | MUNICIPAL |
| FICHA 32 | | CASILLA (BDE-27) | MUNICIPAL |
| FICHA 33 | | CASILLA (BDE-28) | MUNICIPAL |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| Nº de ficha PGOU | Nº GV | Identificación del bien protegido PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO | Nivel de Protección |
|---|---|---|---|
| FICHA 34 | | CASILLA (BDE-29) | MUNICIPAL |
| FICHA 35 | | CASILLA (BDE-35) | MUNICIPAL |
| FICHA 36 | | CASILLA (BDE-37) | MUNICIPAL |
| FICHA 37 | | CASILLA (BDE-38) | MUNICIPAL |
| FICHA 38 | | CASILLA (BDE-41) | MUNICIPAL |
| FICHA 39 | | CHOZO (BDE-46) | MUNICIPAL |
| FICHA 40 | | CASILLA (BDE-48) | MUNICIPAL |
| FICHA 41 | | CASILLA (BDE-50) | MUNICIPAL |
| FICHA 42 | | CHOZO (BDE-51) | MUNICIPAL |
| FICHA 43 | | ABRIGO (BDE-53) | MUNICIPAL |
| FICHA 44 | | CASILLA (BDE-54) | MUNICIPAL |
| FICHA 45 | | CASILLA (BDE-55) | MUNICIPAL |
| FICHA 46 | | CASILLA (BDE-57) | MUNICIPAL |
| FICHA 47 | | CHOZO (BDE-58) | MUNICIPAL |
| FICHA 48 | | CASILLA (BDE-60) | MUNICIPAL |
| FICHA 49 | | CASILLA (BDE-61) | MUNICIPAL |
| FICHA 50 | | CASILLA (BDE-62) | MUNICIPAL |
| FICHA 51 | | ABRIGO (BDE-65) | MUNICIPAL |
| FICHA 52 | | CASILLA (BDE-66) | MUNICIPAL |
| FICHA 53 | | CASILLA (BDE-67) | MUNICIPAL |
| FICHA 54 | | CASILLA (BDE-68) | MUNICIPAL |
| FICHA 55 | | CASILLA (BDE-69) | MUNICIPAL |
| FICHA 56 | | ABEJERA (BDE-1) | MUNICIPAL |
| FICHA 57 | | CASILLA (BDE-70) | MUNICIPAL |
| FICHA 58 | | CASILLA (BDE-72) | MUNICIPAL |
| FICHA 59 | | CASILLA (BDE-73) | MUNICIPAL |
| FICHA 60 | | CASILLA (BDE-74) | MUNICIPAL |
| FICHA 61 | | CORRAL (BDE-71) | MUNICIPAL |
| FICHA 62 | | PRESA EL ARCA. REGADÍO DE LINARES | MUNICIPAL |
| FICHA 63 | | PUENTE DE LAS CUEVAS | MUNICIPAL |
| FICHA 64 | | TRUJAL | MUNICIPAL |
| FICHA 65 | | BODEGA-CALADO DE BAÑOS DE EBRO (BDA-SIPATHA-1) | MUNICIPAL |
| FICHA 66 | | BDA-ATERRAZAMIENTO-01-30 | MUNICIPAL |

El edificio situado en PLAZA DEL AYUNTAMIENTO 2 no se ha incluido en el listado de edificios protegidos ya que se ha sustituido totalmente el edificio existente anteriormente y la construcción no cuenta con interés arquitectónico ni histórico.

| Nº de ficha (en número se corresponde con Nº GV) | Identificación del bien protegido PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | Nivel de Protección |
|---|---|---|
| **ZONAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA** | | |
| ZPA-1 | ASENTAMIENTO DE BAÑOS DE EBRO (E) | ZPA |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| Nº de ficha (en número se corresponde con Nº GV) | Identificación del bien protegido PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | Nivel de Protección |
|---|---|---|
| ZPA-4 | IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ANTIGUA (B) | ZPA |
| **ZONAS CON PROPUESTA DE DECLARACIÓN COMO BIEN CULTURAL DE PROTECCIÓN MEDIA** | | |
| ZPD-2 | POBLADO FORTIFICADO DE SAN QUILES | ZPD |
| **ZONAS CON INDICIOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO, PROPUESTAS PARA SU DECLARACIÓN COMO ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA** | | |
| ZIA-5 | ASENTAMIENTO DE LA IRUELA (E) | ZIA |
| ZIA-6 | FONDO DE CABAÑA DE LA COVATILLA (E) | ZIA |
| ZIA-7 | AYUNTAMIENTO DE LOS VENTRILES (E) | ZIA |
| ZIA-8 | TEJERA (E) | ZIA |

| Nº de ficha | Identificación del bien protegido CONJUNTOS MONUMENTALES | Nivel de Protección |
|---|---|---|
| CM-1 | PAISAJE DEL VINO Y EL VIÑEDO DE LA RIOJA ALAVESA (ÁLAVA) | ESPECIAL |

A continuación, se incluye la relación de todas las bodegas-calados localizados en Baños de Ebro y recogidos en los listados del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación foral de Álava a los que les correspondería la ficha 65 del Catálogo de Protección, con su referencia de identificación:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| ID | IDDFA | BARRIO | CALLE | Nº | MUN_CAT | POL_CAT | PAR_CAT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 366 | BOG-0001 | Las Cuevas | Las Cuevas | 16 | 11 | 4 | 438 |
| 367 | BOG-0002 | Las Cuevas | Las Cuevas | 3 | 11 | 4 | 432 |
| 369 | BOG-0003 | Las Cuevas | Las Cuevas | 67 | 11 | 4 | 408 |
| 371 | BOG-0004 | Las Cuevas | Las Cuevas | 71 | 11 | 4 | 410 |
| 372 | BOG-0005 | Las Cuevas | Las Cuevas | 69 | 11 | 4 | 409 |
| 374 | BOG-0006 | Las Cuevas | Las Cuevas | 63 | 11 | 4 | 403 |
| 375 | BOG-0007 | Las Cuevas | Las Cuevas | 52 | 11 | 4 | 421 |
| 378 | BOG-0008 | Las Cuevas | Las Cuevas | 8 | 11 | 4 | 425 |
| 380 | BOG-0009 | Las Cuevas | Las Cuevas | 14 | 11 | 4 | 426 |
| 381 | BOG-0010 | Las Cuevas | Las Cuevas | 6 | 11 | 4 | 424 |
| 382 | BOG-0011 | Las Cuevas | Las Cuevas | 73 | 11 | 4 | 411 |
| 388 | BOG-0012 | Las Cuevas | Las Cuevas | 35 | 11 | 4 | 437 |
| 390 | BOG-0013 | Las Cuevas | Las Cuevas | 45 | 11 | 4 | 406 |
| 391 | BOG-0014 | Las Cuevas | Las Cuevas | 21 | 11 | 4 | 443 |
| 392 | BOG-0015 | Las Cuevas | Las Cuevas | 18 | 11 | 4 | 443 |
| 393 | BOG-0016 | Las Cuevas | Las Cuevas | 9 | 11 | 4 | 434 |
| 395 | BOG-0017 | Las Cuevas | Las Cuevas | 41 | 11 | 4 | 407 |
| 396 | BOG-0018 | Las Cuevas | Las Cuevas | 33 | 11 | 4 | 407 |
| 397 | BOG-0019 | Las Cuevas | Las Cuevas | 49 | 11 | 4 | 405 |
| 398 | BOG-0020 | Las Cuevas | Las Cuevas | 55 | 11 | 4 | 405 |
| 399 | BOG-0021 | Las Cuevas | Las Cuevas | 51 | 11 | 4 | 405 |
| 401 | BOG-0022 | Las Cuevas | Las Cuevas | 37 | 11 | 4 | 420 |
| 402 | BOG-0023 | Las Cuevas | Las Cuevas | 59 | 11 | 4 | 420 |
| 404 | BOG-0024 | Las Cuevas | Las Cuevas | 7 | 11 | 4 | 433 |
| 405 | BOG-0025 | Las Cuevas | Las Cuevas | 12 | 11 | 4 | 433 |
| 409 | BOG-0026 | Las Cuevas | Las Cuevas | 39 | 11 | 4 | 419 |
| 410 | BOG-0027 | Las Cuevas | Las Cuevas | 54 | 11 | 4 | 419 |
| 434 | BOG-0028 | Las Cuevas | Las Cuevas | 13 | 11 | 4 | 514 |
| 435 | BOG-0029 | Las Cuevas | Las Cuevas | 25 | 11 | 4 | 436 |
| 436 | BOG-0030 | Las Cuevas | Las Cuevas | 23 | 11 | 4 | 515 |
| 442 | BOG-0031 | Las Cuevas | Las Cuevas | 56 | 11 | 4 | 530 |
| 444 | BOG-0032 | Las Cuevas | Las Cuevas | 43 | 11 | 4 | 407 |
| 445 | BOG-0033 | Las Cuevas | Las Cuevas | 45 | 11 | 4 | 406 |
| 446 | BOG-0034 | Las Cuevas | Las Cuevas | 43 | 11 | 4 | 532 |
| 449 | BOG-0035 | Las Cuevas | Las Cuevas | 50 | 11 | 4 | 422 |
| 450 | BOG-0036 | Las Cuevas | Las Cuevas | 48 | 11 | 4 | 423 |
| 451 | BOG-0037 | Las Cuevas | Las Cuevas | 34 | 11 | 5 | 310 |
| 452 | BOG-0038 | Las Cuevas | Las Cuevas | 28 | 11 | 5 | 309 |
| 454 | BOG-0039 | Las Cuevas | Las Cuevas | 72 | 11 | 5 | 324 |
| 456 | BOG-0040 | Las Cuevas | Las Cuevas | 70 | 11 | 5 | 325 |
| 457 | BOG-0041 | Las Cuevas | Las Cuevas | 44 | 11 | 5 | 315 |
| 458 | BOG-0042 | Las Cuevas | Las Cuevas | 46 | 11 | 5 | 316 |
| 459 | BOG-0043 | Las Cuevas | Las Cuevas | 40 | 11 | 5 | 313 |
| 461 | BOG-0044 | Las Cuevas | Las Cuevas | 62 | 11 | 5 | 326 |
| 462 | BOG-0045 | Las Cuevas | Las Cuevas | 66 | 11 | 5 | 326 |
| 463 | BOG-0046 | Las Cuevas | Las Cuevas | 36 | 11 | 5 | 311 |
| 464 | BOG-0047 | Las Cuevas | Las Cuevas | 28 | 11 | 5 | 333 |
| 465 | BOG-0048 | Las Cuevas | Las Cuevas | 30 | 11 | 5 | 332 |
| 473 | BOG-0049 | Las Cuevas | Las Cuevas | 58 | 11 | 5 | 330 |
| 474 | BOG-0050 | Las Cuevas | Las Cuevas | 32 | 11 | 5 | 331 |
| 476 | BOG-0051 | Baños de Ebro | Carretera a Elciego | 18 | 11 | 5 | 308 |
|  | BOG-1293 | Las Cuevas | Las Cuevas | 15 | 11 | 4 | 514 |
|  | BOG-1297 | Baños de Ebro | Avda Puente Río Ebro | 53 | 11 | 3 | 215 |



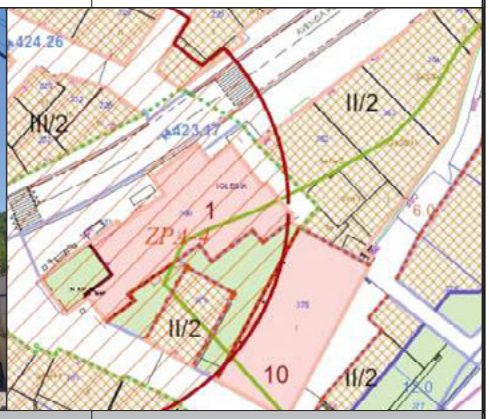
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº1 GV) 1<br>PLANO Nº P5 |
|---|---|---|
| | **PROTECCIÓN** | **ESPECIAL** |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | 1. Iglesia de Nuestra Señora de la Antigua |
| | Dirección postal | Calle Mayor 8 |
| | Polígono y parcela | Polígono 4, parcela 380 |
| | Estilo predominante y época | Barroco, s. XVIII |






| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | BUENO, aunque se recomienda revisión de la estructura |
| Volumetría: Edificio barroco de planta de cruz latina. La Torre es sencilla, de buena calidad y destaca su volumen, de planta cuadrada, rematada por campanario barroco<br>Imagen exterior: Construcción de muy buena calidad, íntegramente de sillería. Construida en dos fases, la primera en el siglo XVI terminándose en el siglo XVIII. La portada es de un barroco decadente. La imagen titular es romántico-gótica del tipo "Andra Mari", cuya portada es de un barroco decadente. El atrio de entrada es atípico.<br>Distribución-Tipo edificatorio: Se encuentra en la confluencia de la carretera y varias calles, excéntrica a la población<br>Distribución estructural:<br>Elementos de especial protección: Retablo, talla de Andra Mari, atrio de entrada | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Alto<br>INTERÉS HISTÓRICO: Alto<br>INTERÉS FUNCIONAL: Alto |

| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
|---|---|
| GENERAL<br>Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA (hasta su Declaración como Monumento o Conjunto Monumental al amparo de la Ley 6/2019. Tras su Declaración tendrá Restauración Científica) |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano.<br>Zona declarada de Presunción Arqueológica<br>(BOPV n. 157, 20.08.1997) | Según Normativa de Protección<br>Realización de estudio por valor arqueológico |

**BIBLIOGRAFÍA:** V. Palacios Mendoza: Inventario de arquitectura rural alavesa, 1985, V II, pá... Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-1

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº2 GV) | 2 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | PROTECCIÓN | ESPECIAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | 2. Ermita de San Cristóbal | |
| | Dirección postal | Calle San Cristóbal, 22A | |
| | Polígono y parcela | Polígono 3, parcela 275 | |
| | Estilo predominante y época | s XVI | |








| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | BUENO |
| Volumetría: Consta de un solo cuerpo. Tiene una espadaña con vano de campana de arco de medio punto<br>Imagen exterior: Se trata de un edificio rectangular con bonita y esbelta espadaña, toda ella de sillería, que sobresale sobre el muro Oeste. Reconstruida a principios del siglo pasado por los mismos lugareños tras su inesperado derrumbe<br>Distribución-Tipo edificatorio: La Ermita se encuentra en la parte más alta de la calle San Cristóbal, en la zona central del casco urbano, sobre un cerro al Este de Baños. Ofrece magníficas vistas del valle, rodeada de edificaciones tradicionales, domina desde su posición. Se halla rodeada de un banco corrido de sillería<br>Distribución estructural: Es una construcción rectangular con ábside ochavado.<br>Elementos de especial protección: Espadaña, Portada, campana | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Alto<br>INTERÉS HISTÓRICO: Alto<br>INTERÉS FUNCIONAL: Alto |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA (hasta su Declaración como Monumento o Conjunto Monumental al amparo de la Ley 6/2019. Tras su Declaración tendrá Restauración Científica) |
| Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección. |

**BIBLIOGRAFÍA:** V. Palacios Mendoza: Inventario de arquitectura rural alavesa, 1985, V II, pá... Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-2

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº3 GV) 3 / PLANO Nº P5 |
|---|---|---|
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | 3. Casa Plaza de la Constitución 1 |
| | Dirección postal | Plaza de la Constitución 1 |
| | Polígono y parcela | Polígono 3, parcela 240 |
| | Estilo predominante y época | s XVIII |






| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | REGULAR |
| Volumetría: Casa de planta rectangular de dos plantas con cubierta a dos aguas<br>Imagen exterior: Construcción en sillería con vanos adintelados, incluido el acceso. Pone de manifiesto la austeridad en las formas de la arquitectura rural barroca de la comarca. Cuenta con modificaciones de la fachada original. Destaca en planta baja el portón de acceso y dos huecos irregulares. En planta alta cuenta con cuatro huecos, dos de ellos son ventanas similares y los otros dos son balcones. En uno de los balcones con barandilla prolongada hasta la ventana contigua, no resulta acertada la intervención ya que su instalación, posterior a la edificación original, perjudica a la fachada.<br>Se trata de una casa con numerosas reformas que han modificado la fachada lateral<br><br>Distribución-Tipo edificatorio: Consta de un único volumen entre medianeras que ocupa la totalidad de la parcela.<br>Distribución estructural: Cuenta con muros de carga.<br>Elementos de especial protección: Portada, huecos adintelados, alero. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL<br>Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN: Portada y alero: protección básica a los efectos de la ley 6/2019". | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:** Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-3

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº4 GV) 4 |
|---|---|---|
| | | PLANO Nº P5 |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casa Plaza de la Constitución 5 |
| | Dirección postal | Plaza de la Constitución 5 |
| | Polígono y parcela | Polígono 3, parcela 339 |
| | Estilo predominante y época | s XVIII |








| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | REGULAR |
| Volumetría: Volumen de planta cuadrada, de dos plantas con cubierta a dos aguas y parte de la cubierta plana con terraza.<br>Imagen exterior: Construcción en sillería. Fachada principal con huecos ordenados en ejes verticales y horizontales. Destacan los cuatro balcones de planta primera contraventanas de madera.<br>Distribución-Tipo edificatorio: Consta de un único volumen entre medianeras que ocupa la totalidad de la parcela.<br>Distribución estructural: Cuenta con estructura de madera y muros de carga.<br>Elementos de especial protección: | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Alto |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO |
| Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |
| **BIBLIOGRAFÍA:** Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-4 | |

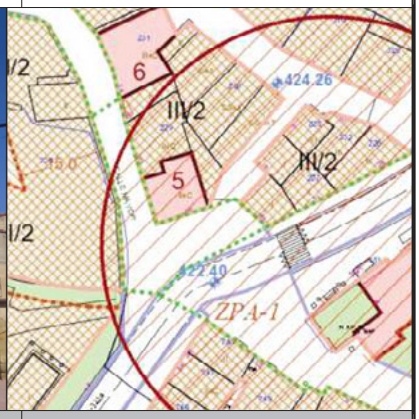
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 5 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | **PROTECCIÓN** | | **MUNICIPAL** |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casa en Avda Puente Río Ebro 19 | |
| | Dirección postal | Avda Puente Río Ebro 19 | |
| | Polígono y parcela | Polígono 3, parcela 229 | |
| | Estilo predominante y época | | |






| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | BUENO |
| Volumetría: Casa de planta cuadrada de tres plantas con cubierta a tres aguas.<br>Imagen exterior: Construcción con fachada en mortero.<br>Distribución-Tipo edificatorio: Casa en esquina alineadas las fachadas principal a las calles adyacentes.<br>Distribución estructural: Cuenta con estructura de madera y muros de carga. Acceso centrado en la fachada principal. Cuenta con huecos simétricos en planta primera y segunda, siendo balcones en planta primera. Destacan las barandillas de estos huecos<br>Elementos de especial protección: | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Alto |

| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
|---|---|
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO |
| Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano.<br>Este edificio queda incluido en la Zona declarada de Presunción Arqueológica (BOPV n. 157, 20.08.1997) | Según Normativa de Protección<br>Realización de estudio por valor arqueológico |
| **BIBLIOGRAFÍA:** | |

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº6 GV) 6<br>PLANO Nº P5 |
|---|---|---|
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | 6. Casa Mayor 14 |
| | Dirección postal | Calle Mayor 14 |
| | Polígono y parcela | Polígono 3, parcela 231 |
| | Estilo predominante y época | s XVI. Renacentista |






| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | |
| Volumetría: Casa de planta irregular de dos plantas con cubierta a dos aguas. Es el edificio más antiguo de Baños de Ebro.<br>Imagen exterior: Construcción en sillería. Cuenta con huecos verticales en planta primera y segunda con ejes verticales y horizontales. Destaca el balcón de última planta que une huecos. Conserva acceso con arco de de medio punto, en cuya clave luce escudete con las aspas de San Andrés entre dos estrellas<br>Distribución-Tipo edificatorio: Casa entremedianeras alineada la fachada principal a la Calle Mayor. Ocupa la totalidad de la parcela<br>Distribución estructural: Cuenta con estructura de madera y muros de carga.<br>Elementos de especial protección: Arco, escudo, alero con canes de madera, balcones. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO. |
| Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN: Arco y escudo: protección básica a los efectos de la ley 6/2019. | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:** V. Palacios Mendoza: Inventario de arquitectura rural alavesa, 1985, V II, pá... Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-6

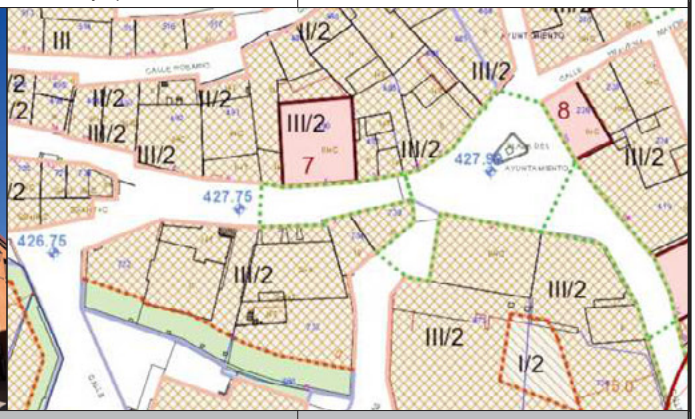
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase(a) ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº7 GV) | 7 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | 7. Casa San Vicente 4 | |
| | Dirección postal | Calle San Vicente 4 | |
| | Polígono y parcela | Polígono 2, parcela 490 | |
| | Estilo predominante y época | | |






| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Volumetría: Casa de planta cuadrada de tres plantas con cubierta a dos aguas.<br>Imagen exterior: Construcción en sillería. La fachada principal cuenta con huecos recercados ordenados con ejes verticales y horizontales. Destacan los balcones de planta primera y segunda.<br>Distribución-Tipo edificatorio: Casa entremedianeras alineada la fachada principal a la Calle San Vicente .Ocupa la totalidad de la parcela<br>Distribución estructural: Cuenta con estructura de madera y muros de carga.<br>Elementos de especial protección: Alero. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Alto |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO. |
| Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:** V. Palacios Mendoza: Inventario de arquitectura rural alavesa, 1985, V II, pá... Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-7

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº10 GV) 8<br>PLANO Nº P5 |
|---|---|---|
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | 10. Casa Mayor 20 |
| | Dirección postal | Calle Mayor 20 |
| | Polígono y parcela | Polígono 3, parcela 236 |
| | Estilo predominante y época | |






| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Volumetría: Casa de planta rectangular de tres plantas con cubierta a dos aguas, fachada cuadrada y volumen alargado<br>Imagen exterior: Construcción en mampostería, con fachadas simétricas. Destacan los huecos con arco superior, tanto en ventanas como en puerta de entrada..<br>Distribución-Tipo edificatorio: Casa en esquina alineadas las fachadas principales a la Calle Travesía Mayor y Plaza del Ayuntamiento. Ocupa la totalidad de la parcela<br>Distribución estructural: Cuenta con estructura de madera y muros de carga.<br>Elementos de especial protección: Alero | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Alto |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO. |
| Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |
| **BIBLIOGRAFÍA:** V. Palacios Mendoza: Inventario de arquitectura rural alavesa, 1985, V II, pa... Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-10 | |

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº11 GV) 9<br>PLANO Nº P5 |
|---|---|---|
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | 11. Casa Mayor 26 |
| | Dirección postal | Calle Mayor 26 |
| | Polígono y parcela | Polígono 3, parcela 242 |
| | Estilo predominante y época | |








| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Volumetría: Casa de planta trapezoidal de tres plantas con cubierta a tres aguas<br>Imagen exterior: Construcción con fachada principal en sillería y lateral en mampostería. En la fachada principal cuenta con dos balcones simétricos en planta primera, en planta segunda , más desordenada cuenta con un hueco grande y destaca la solana en la mitad de la fachada. En fachada lateral los huecos son de reducido tamaño.<br>Distribución-Tipo edificatorio: Casa en esquina alineadas las fachadas principales a la Calle Mayor. Ocupa casi la totalidad de la parcela; cuenta con otro edificio adherido en la parte posterior.<br>Distribución estructural: Cuenta con estructura de madera y muros de carga.<br>Elementos de especial protección: Portada, alero | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Alto |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO. |
| Volumetría.<br>Imagen exterior.<br>Distribución-Tipo edificatorio<br>Distribución estructural. | |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:** V. Palacios Mendoza: Inventario de arquitectura rural alavesa, 1985, V II, pa... 14. Catálogo Protección Centro Cultural Vasco-11

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
EGINBIDEA DILIGENCIA
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

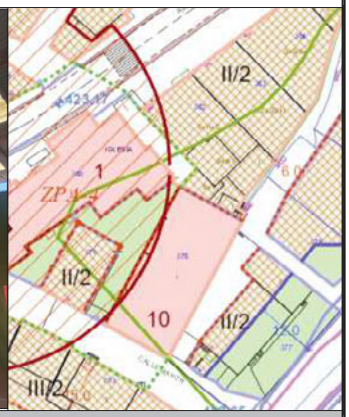


D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº15 GV) 10<br>PLANO Nº P5 |
|---|---|---|
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | 15. Frontón de Baños de Ebro |
| | Dirección postal | Calle Mayor 4 |
| | Polígono y parcela | Polígono 4, parcela 378 |
| | Estilo predominante y época | |








| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Frontón situado al lado de la iglesia, de reciente construcción, cerrado por edificio de hormigón y cubierta de vigas hierro y uralita, a dos aguas. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN, ORNATO Y REFORMA |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |
| **BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDF-76. GV 15 | |

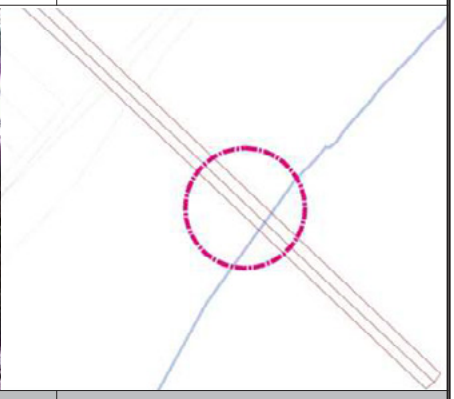
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº (Nº9 GV) | 11 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | 9. Puente Baños de Ebro (BDE-81 | |
| | Dirección postal | | |
| | Polígono y parcela | 526245, 4708132, 422 | |
| | Estilo predominante y época | s xx | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Magnífica obra sobre el río Ebro, ubicada al Sur de Baños de Ebro y comunicando esta localidad con Torremontalbo, ya en La Rioja. El puente consta de siete arcos que salvan el ancho del cauce, dos de ellos de medio punto y el resto - los centrales - escarzanos, apoyados todos ellos en grandes pilas de planta oval. La fábrica difiere de aquella a la que estamos acostumbrados en estas construcciones tradicionales: los arcos propiamente dichos son de encofrado, mientras que pilas y tímpanos son de piedra mampostería en su cara vista, regularizada en hiladas. La vía consta de una plataforma asfaltada en la actualidad, volando un metro por cada lado respecto a la vertical del puente; con pretiles de encofrado. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Alto<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |
| ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | Según Normativa de Protección |
| OTRAS PROTECCIONES:<br>Su entorno queda reflejado mediante una línea verde incluida en el plano | Según Normativa de Protección |
| **BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de | nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-81. GV 9 |

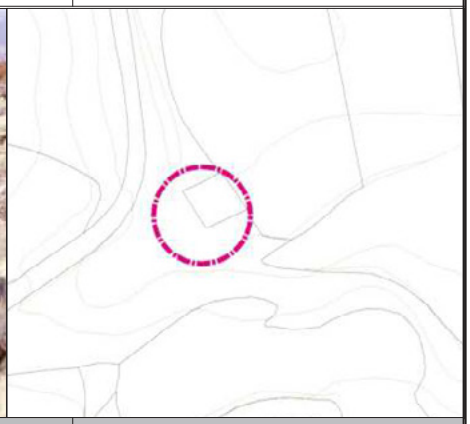
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 12 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Corral (BDE-75) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528250, 4707230, 520 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de un corral de buenas dimensiones, con fábrica de mampostería y sillería en esquinales. Planta cuadrangular, dividida en dos estancias, la situada al Oeste de mayores dimensiones. El nivel de derrumbe impide decir más cosas, pues no se conservan restos de cubierta ni acceso. Ruinas ubicadas en el paraje conocido como La Calera, al SE del núcleo. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Malo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Malo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Malo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación de Bienes recogidos en listados del Servicio monio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-75.

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 13 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Fuente-Lavadero (BDE-78) | |
| | Dirección postal | Plaza de la Constitución | |
| | UTM | 526357, 4708718, 429 | |
| | Estilo predominante y época | | |








**DESCRIPCIÓN**

GENERAL

Fuente exenta, de carácter decorativo, ubicada en el parque de la Plaza de la Constitución, en el núcleo de Baños de Ebro. En este mismo sitio se situaba la antigua fuente del pueblo, hoy en día desaparecida El cuerpo principal es un pilar octogonal con moldura en la base superior y peana con la misma planta sobre la que se asienta el remate en forma de estatuilla (mozo con un cesto de uvas). También se sitúan los cuatro grifos, a media altura, que vierten sobre una pileta con planta interior circular, mientras que al exterior mantiene el octógono. Se alterna la fábrica de hormigón con la mampostería. Adosado a su base, cuatro bancos redondeados, que coinciden con los tramos de mampuestos de la pileta.

Esta fuente estaría en las afueras de la población, sobre el manantial, compuesta por un paredón de piedra tras el cual estaría el arca y un simple caño - tal vez con estancia abovedada, muy al uso en este tipo de construcciones . La ubicación de una fuente en el núcleo no se da hasta 1934.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno

INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio
INTERÉS HISTÓRICO: Medio
INTERÉS FUNCIONAL: Medio

**RÉGIMEN DE PROTECCIÓN**

GENERAL

**TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS**

CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO,

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-78

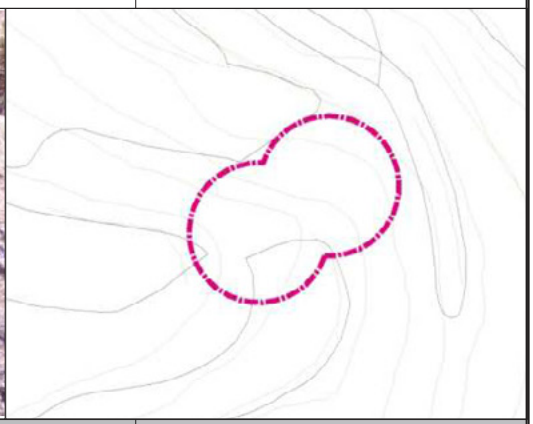
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 14 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Posible lagar (BDE-79) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525557, 4709394, 560 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Posible lagar de pequeñas dimensiones, excavado en roca arenisca. En este caso sólo consta de un círculo (donde se exprime la uva) y un pequeño canal que desemboca en el borde de la roca. En este punto, hay un rebaje del borde, como si se quisiera preparar para encajar una vertedera o un recipiente. Elemento ubicado en el monte denominado La Muga, zona desde la que se domina el núcleo, al NW de él, cerca del llamado "chozo de los cohetes" | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-79

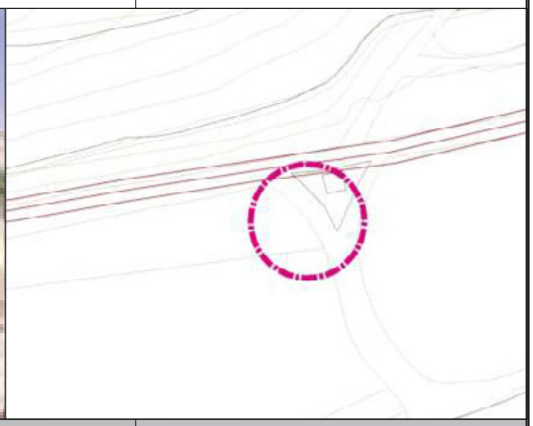
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 15 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Tejera (BDE-83) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525091, 4707541, 385 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Desaparecido |
| Antiguo elemento, ya desaparecido, del que aún se conserva el término toponímico, ubicado al SW del núcleo, cerca del Ebro. En cuanto a restos físicos sólo queda, en fábrica tradicional, un tramo de muro de mampostería regular y sillería cuidada en esquina. Se ha aprovechado para adosarle una obra de ladrillo en codo y crear un moderno chozo, que se ha datado mediante una inscripción en el año 1967. Totalmente arrasado el elemento por la carretera que une Baños y San Vicente de la Sonsierra. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-83

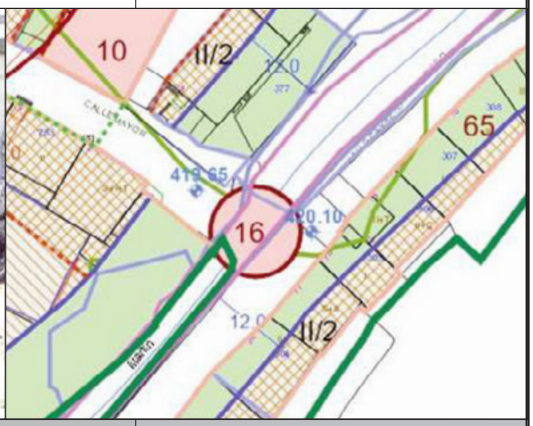
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 16 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Puente junto a la Iglesia (BDE-80) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526446, 4708568, 420 | |
| | Estilo predominante y época | | |






| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Puente ubicado dentro del núcleo, al Este de la iglesia, sobre el arroyo Mesón, que separa la parte poblacional de la zona de cuevas y bodegas vinícolas, además de constituir la salida hacia Elciego. Se pueden distinguir dos tramos, de fábrica muy similar, siendo el de aguas arriba más moderno. Cimentado directamente sobre el lecho del río, en zócalo de dos hiladas de grandes sillares. La bóveda es también de sillería, homogénea en fábrica con las manguardias aguas arriba (las únicas conservadas; sillería y divergente al río la derecha; de las de aguas abajo sólo se conservan los arranques), con las que traba; con los tímpanos, que se adecúan en horizontal hasta la cama actual de hormigón; y con la arcuación - en arco rebajado -. En el interior de la bóveda hay mechinales de cimbreado, a diferentes alturas según el tramo.<br>La vía está totalmente reformada, de perfil plano, asfaltada y con pretiles de encofrado. La primera de las ampliaciones en cemento se ciñe a una esquina del elemento, apreciándose por debajo de la cama de encofrado más moderna, y data de de la década de los 40 del siglo XX. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-80

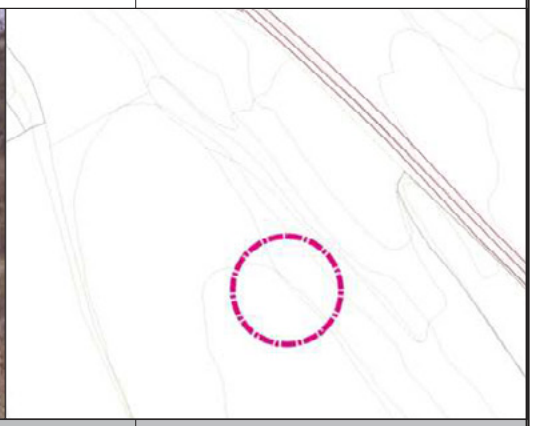
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 17 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-6) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525925, 4709634, 460 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción adosada a talud por su parte Este, ubicada en el término llamado Riosalao, cerca de la carretera que conduce a Samaniego. Fábrica de mampostería regular en tamaño y disposición, con sillarejo en esquinas, rejunteados con argamasa rebosante. Planta cuadrangular, con acceso descentrado, adintelado y orientado al Sur; banco interior corrido en toso el espacio interior. Cubierta plana de encofrado. Depósito adosado a pared Sur.<br>Observaciones: Data en jamba derecha: "1969". | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-6

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 18 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-7) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525839, 4709567, 471 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de casilla de mampostería en sus dos muros laterales, pues el trasero está directamente excavado en el talud natural, con paño abierto al Este. No conserva la cubierta, que se adivina plana, con vertiente al Norte. Casilla ubicada en Valserrano, al Norte de Baños de Ebro. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-7

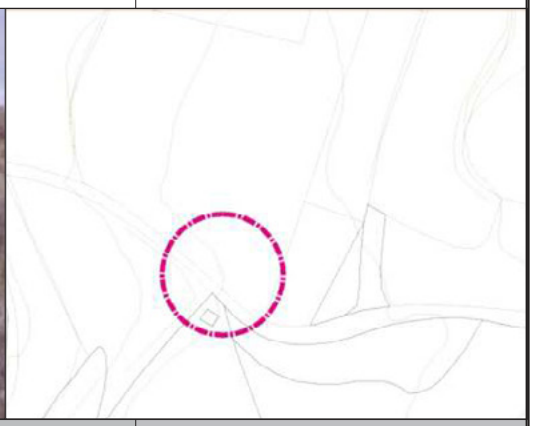
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 19 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-9) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526020, 4709315, 480 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Casilla ubicada en ladera del término Riosalao, al Norte de Baños de Ebro. Fábrica de grandes mampuestos con esquinas en mejor aparejo. Planta cuadrangular, con acceso descentrado y orientado al Este; ventana en pared Norte. Conserva restos de viguería lígnea; cubierta totalmente desmoronada - es de suponer que sería plana. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-9

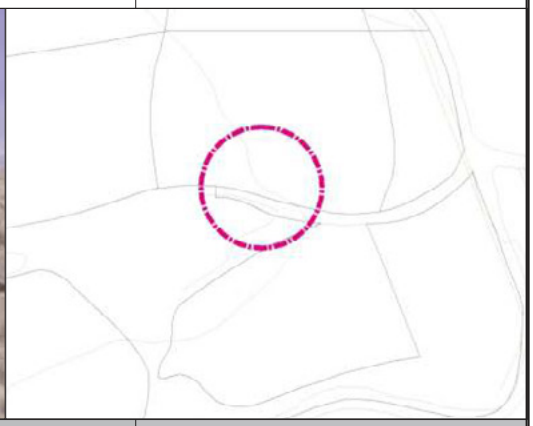
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 20 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Chozo, fresquera (BDE-10) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525902, 4709335, 483 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Pequeño habitáculo que aprovecha roca natural, conformando una planta irregular - casi rectangular con paño de fondo redondeado -. Frente de tosca mampostería de gran tamaño, con el acceso adintelado, descentrado y orientado al Sur. Cubierta parcialmente desmoronada, en falsa cúpula de muy poco desarrollo que, en laterales y fondo, se apoya en roca. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

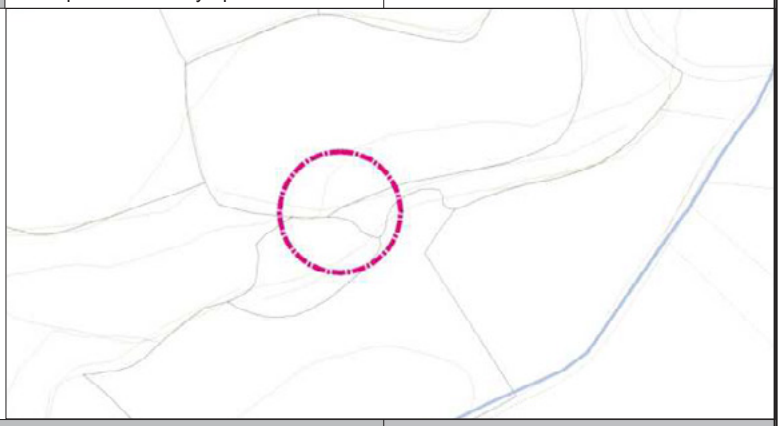
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-10

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 21 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-11) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526091, 4709188, 417 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de casilla en mal estado, con su pared de fondo excavada en talud. Fábrica de mampostería en paredes laterales, dejando el lado abierto al SE de su planta rectangular. Cubierta plana, semidesmoronada, de viguería lígnea, con dos apoyos verticales sujetando la estructura y cubrición exterior de tierra. Elemento ubicado en el término llamado Maturano, al Norte de Baños de Ebro. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-11

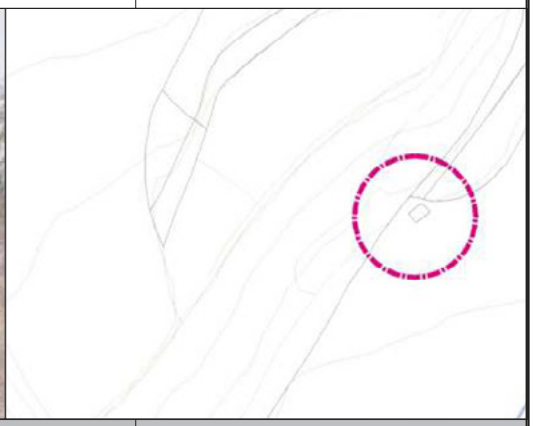
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 22 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-12) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525889, 4708901, 444 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Casilla ubicada en el paraje conocido como La Pedrera, en camino de parcelaria al NW de Baños, en ladera descendiente por el Oeste. Fábrica de mampostería cuidada, rejunteada con cemento conformando una planta rectangular, con acceso descentrado al Sur y adintelado en madera. Cubierta plana de encofrado. Depósito adosado al exterior, en paño lateral Este. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-12

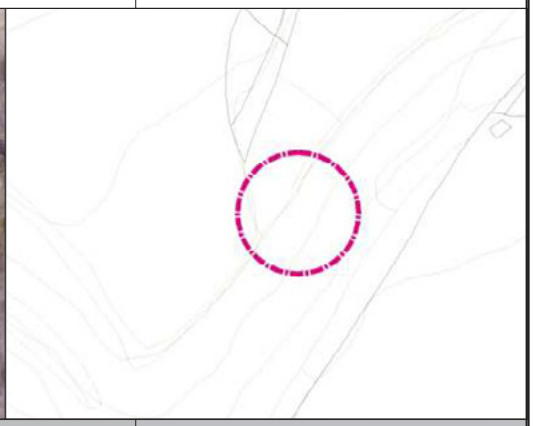
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 23 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Abrigo (BDE-13) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525840, 4708881, 454 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Pequeño habitáculo rectangular que aprovecha abrigo natural; construyendo dos muretes laterales de mampostería tosca, con acceso abierto al SE. Cubierta plana en roca natural. Abrigo ubicado en el término La Pedrera, al NW de Baños de Ebro. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-13

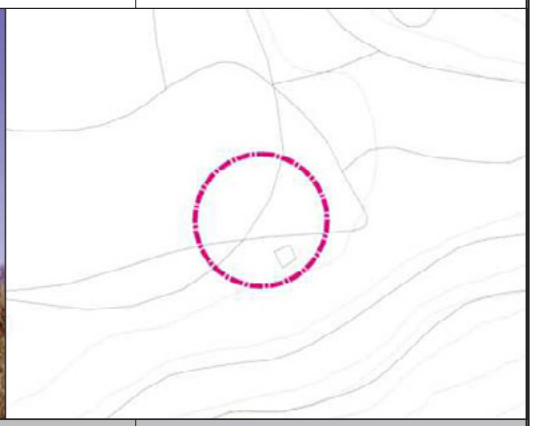
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 24 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Chozo. “Choza de los cohetes” (BDE-16) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525470, 4709355, 581 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Magnífica construcción exenta, ubicada en lo alto del altozano conocido como La Muga, orientado hacia el núcleo de Baños, algo que tiene mucho que ver con la función de este elemento. Fábrica de mampostería regular en tamaño y disposición, con sillería en esquinas y paño frontal. Planta cuadrangular, de reducidas dimensiones, con acceso centrado, adintelado y orientado al Sur (las jambas trabajadas para albergar puerta). Cubierta plana de hormigón, reformada. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-16

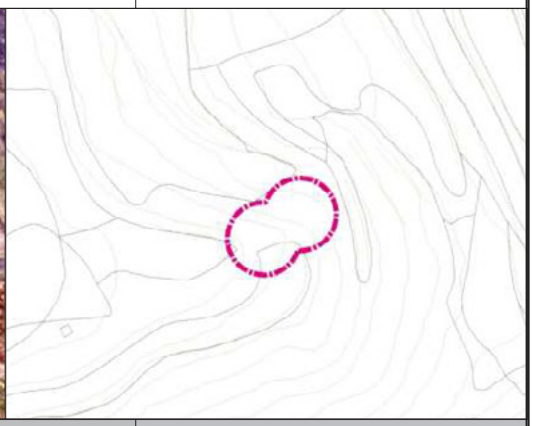
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 25 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-17) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525572, 4709399, 563 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción exenta, ubicada en la ladera Este del monte Muga, en terreno escarpado del NW de Baños de Ebro. Fábrica de mampostería regularizada en tamaño y disposición, con esquinas y vanos en mejor aparejo, conformando una planta rectangular de acceso descentrado y adintelado, orientado al Sur. Cubierta plana de hormigón. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-17

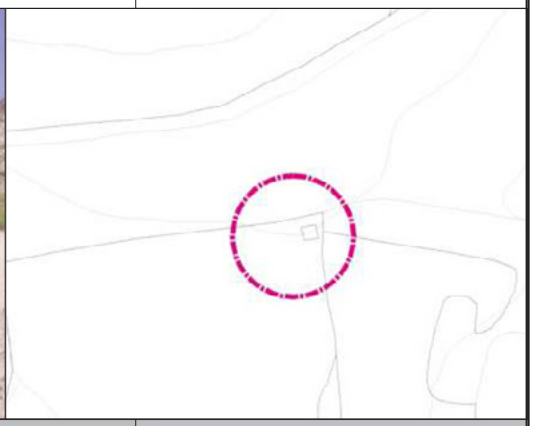
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 26 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-18) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525179, 4708404, 514 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción adosada a talud por su lado Norte, aprovechando zócalo natural en pared de fondo (sirve de base para hogar), ubicada en el término conocido como Los Santos, en camino de parcelaria al Oeste del núcleo. Fábrica de mampostería regular en tamaño y disposición en hiladas horizontales; planta rectangular, con paño abierto al Sur. Cubierta plana de hormigón, con vertiente hacia el Oeste, donde se encuentra un depósito adosado que recibe el agua de lluvia. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-18

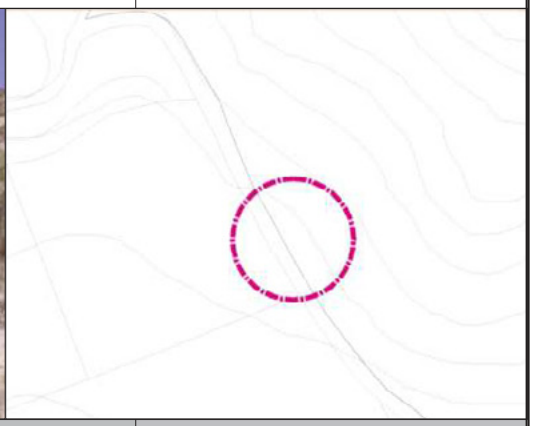
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 27 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Chozo (BDE-20) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525137, 4708553, 505 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Construcción adosada a ladera por su parte de fondo, ubicada en el término Los Santos, en camino de parcelaria abrupto del Oeste de Baños de Ebro. Obra tosca de mampostería, a punto de desmoronarse. Planta irregular, romboide al interior, redondeada al exterior; acceso descentrado, adintelado y orientado al Sur. Cubierta en falsa cúpula de anillos irregulares, en mal estado de conservación, con cubrición exterior de mampuestos desordenados, achatada. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

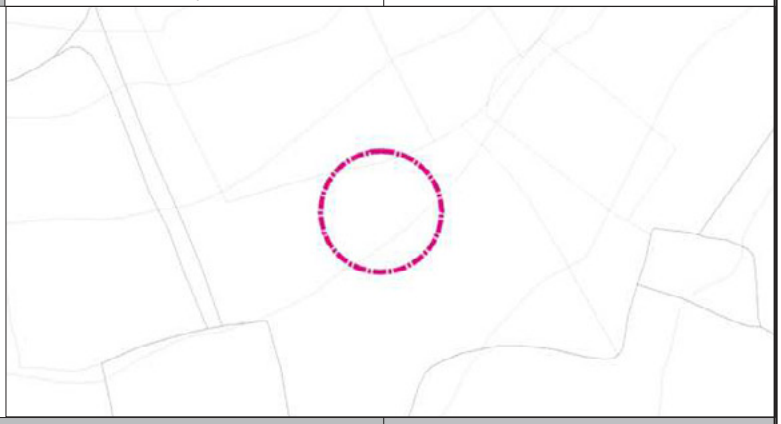
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-20

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 28 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Abrigo (BDE-23) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 524687, 4708061, 476 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Pequeño abrigo totalmente desmoronado aprovechando abrigo rocoso. Armazón de viguetas de madera y cubierta en planchas de latón sobre el abrigo. Planta irregular, excavada en el talud. Restos ubicados en el límite occidental del municipio, en terreno abrupto. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

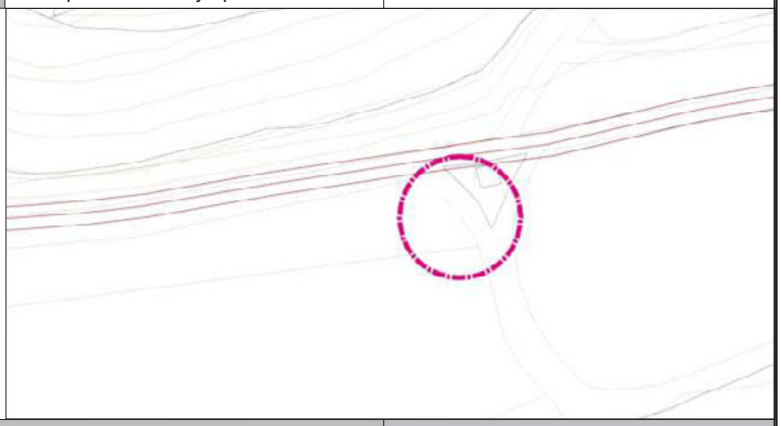
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-23

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 29 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-24) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525091, 4707541, 385 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Construcción exenta ubicada en el término La Tejera, al SW de Baños, junto a la carretera hacia San Vicente de la Sonsierra, que ha afectado gravemente al antiguo carácter del elemento. Fábrica de ladrillo revocado salvo en el paño lateral Este, que presenta un muro de mampostería regularizada y sillería en la esquina: correspondería con restos de la antigua tejería o de algún edificio relacionado con ella, ubicada en el mismo sitio y desparecidos los restos al construirse la carretera. Planta rectangular, con paño abierto al Sur. Cubierta plana de ladrillo, con vertiente hacia el Este. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-24

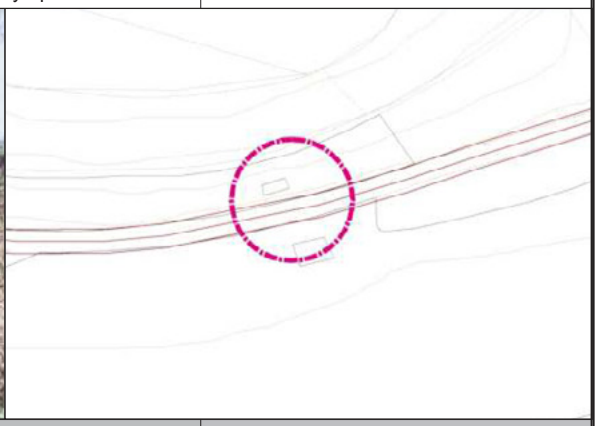
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 30 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casa control de aguas/central de bombeo (BDE-82) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525463, 4707585, 420 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Edificio relacionado con la conducción o control de aguas desde el río Ebro hasta algún punto del municipio, incluso del núcleo, o de alguna pequeña central eléctrica. Situado a orillas del Ebro y asociado (cortado por la carretera) a caseta en ruinas, canalización y llave de paso abandonadas, ladera arriba. Imposible acceso al edificio, cerrado y vallado. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-82

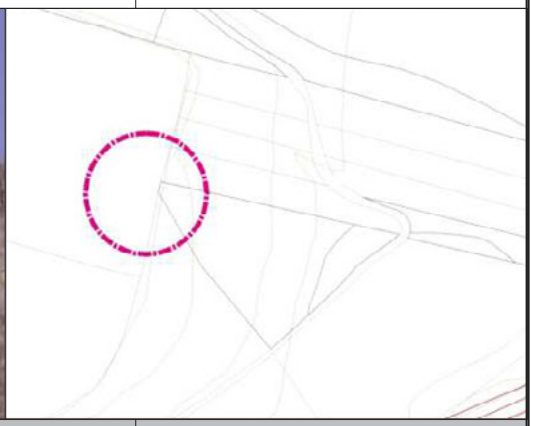
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 31 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-25) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525498, 4707678, 437 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de casilla de planta cuadrangular, ubicada en ladera del término San Agustín, a orillas del Ebro, muy cerca de la carretera que conduce a San Vicente de la Sonsierra. Acceso descentrado al Sur. Fábrica de mampostería con sillarejo en esquinales. Restos de cubierta con viguería lígnea. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-25

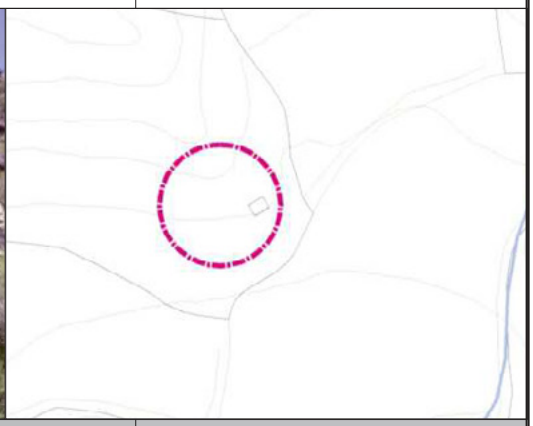
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 32 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-27) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526914, 4706609, 459 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Construcción ubicada en una ladera del término de Pena Quemada, al Sur del núcleo. Fábrica de mampostería regularizada en hiladas, aunque presenta algunos bloques que difieren en forma y tamaño. Planta cuadrangular, con acceso adintelado (con el tejado), descentrado y orientado al SE. Cubierta a dos aguas, con viguería de madera que consta de una gran viga longitudinal cruzada por otras más pequeñas, y que sostiene un entramado vegetal y tierra. Está parcialmente desmoronada en la parte central. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-27

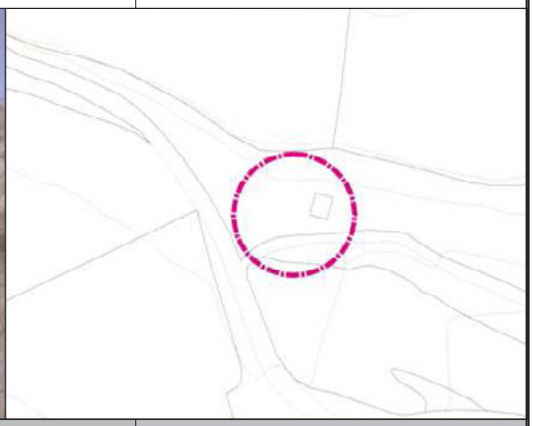
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TEXTO BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 33 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-28) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527705, 4706642, 454 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción adosada a talud por su lado Norte, aprovechando paredes Este y Norte de una construcción anterior (mampostería) que tenía unas dimensiones mayores; pared izquierda de cemento y paño abierto al Sur, conformando una planta rectangular; banco en pared de fondo. Cubierta a una agua, con vertiente al Este. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-28

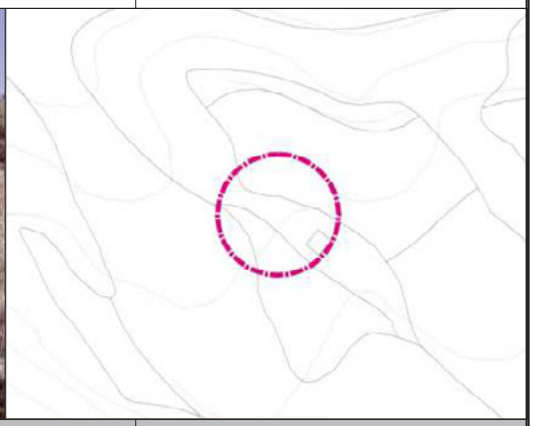
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 34 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-29) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527606, 4706402, 446 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción adosada a talud por su lado SE, aprovechando el talud como zócalo para la pared de fondo. Fábrica de mampostería regularizada, tanto en tamaño como en disposición hiladas horizontales, conformando una planta rectangular de paño abierto al NW. Cubierta plana de viguería lígnea, con plástico impermeabilizando y cubrición exterior de tierra. A escasos metros hay un depósito de cemento, semiexcavado. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-29

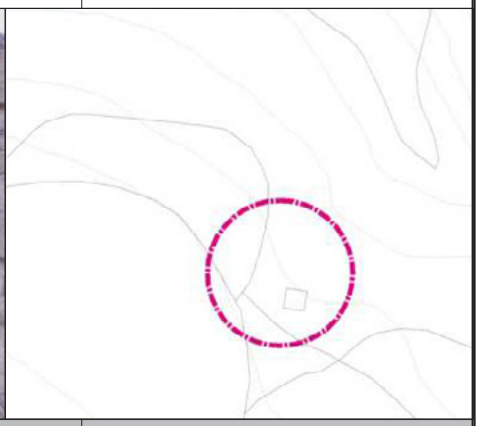
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 35 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-35) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527408, 4707185, 474 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Construcción exenta, en mal estado de conservación, ubicada en el término que llaman Salvaselda, cerca de la carretera hacia Elciego. Fábrica de mampostería regularizada en hiladas, con esquinas diferenciadas en bloques de mayor tamaño. Planta cuadrangular, con paño abierto al Sur. Cubierta derrumbada: quedan restos de viguería lígnea, a dos aguas. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-35

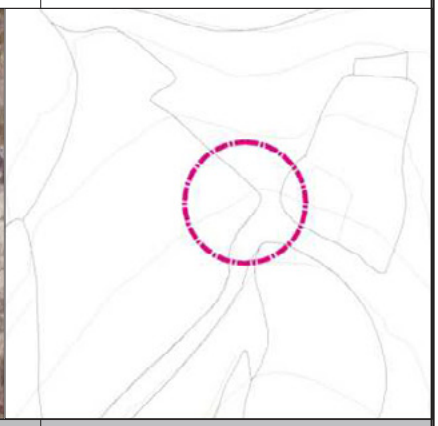
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 36 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-37) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527243, 4706738, 447 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de fábrica de mampostería cuidada, situado en ladera, a escasos metros de un corral, también en ruinas; planta cuadrangular, con acceso descentrado y orientado al Sur. No se conserva nada de la cubierta. Casilla en ruinas ubicada en el término Pena Quemada, al Sur de Baños de Ebro. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-37

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 37 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-38) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527233, 4707103, 440 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción semiexcavada en el talud, con frente de mampostería y acceso abierto al SW, directamente adintelado por la plancha de encofrado que sirve de cubierta. Planta interior rectangular. Casilla ubicada al Sur de Baños de Ebro, en la carretera que dirige hacia Elciego. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-38

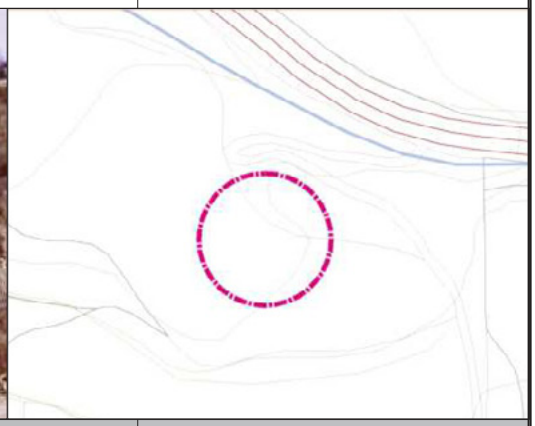
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 38 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-41) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528440, 4706520, 469 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Casilla encajada en el talud, ubicada en el término conocido como Los Barrancos. Fábrica de mampostería y bloques de cemento; obra muy tosca. Planta interior irregular, con acceso adintelado, centrado y orientado al Sur. Cubierta plana que combina teja, tablones y uralita. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-41

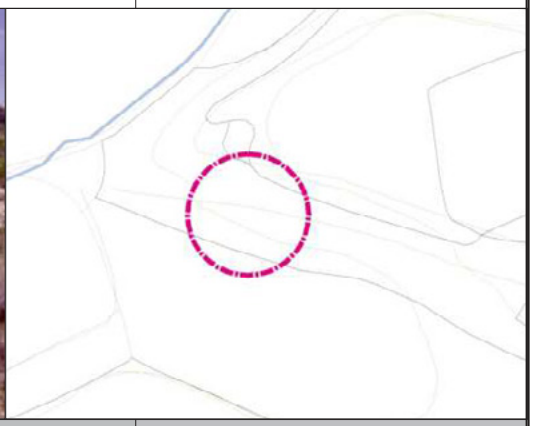
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 39 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Chozo (BDE-46) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528225, 4706677, 451 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Construcción que aprovecha talud natural como pared de fondo, ubicada en el término llamado Cobatilla, en camino de parcelaria del SE de Baños de Ebro. Fábrica de mampostería tosca, con alguna laja. Planta cuadrangular, con acceso adintelado, descentrado y orientado al Sur; ventanuco sobre el dintel. Cubierta compuesta por un cierto acercamiento de hiladas, muy leve y dos lajas dispuestas longitudinalmente, con cubrición exterior, también tosca, de mampuestos. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-46

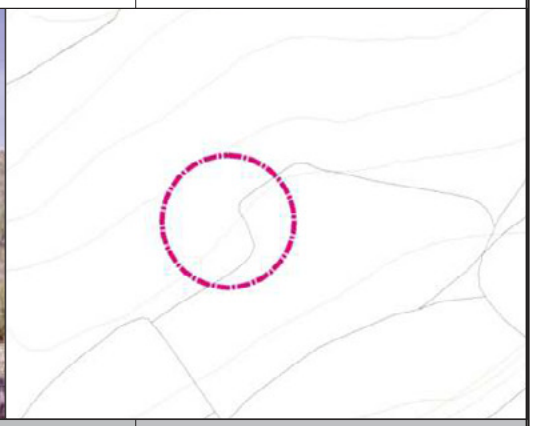
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 40 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-48) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527865, 4706992, 476 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Construcción ubicada en el término conocido como Corral Alto, al SE de Baños de Ebro, rehundido en el terreno para aprovechar talud por el Norte. Fábrica de mampostería, conformando una planta cuadrangular con paño abierto al Sur; en la pared de fondo se observa una embocadura rectangular que da a una especie de hornacina adintelada de buenas dimensiones, siendo difícil determinar si se aprovecha una oquedad natural o se ha excavado. Restos de cubierta con viguería de madera. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-48

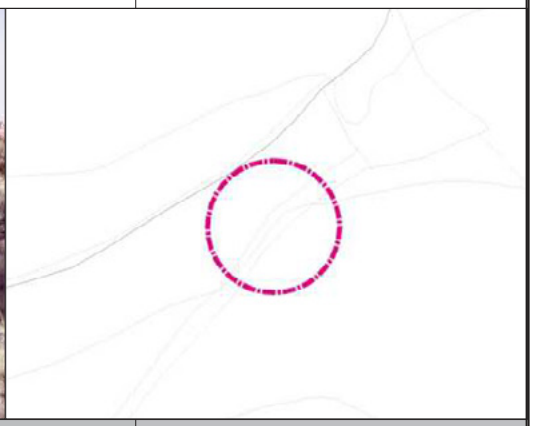
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 41 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-50) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528069, 4706911, 469 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Tosca construcción semiexcavada en talud del término de Cobatilla, cerca de la carretera que conduce a Elciego. Planta cuadrangular, dividida así: Mampostería tosca en paños laterales (no presenta fachada frontal al ser el acceso en paño abierto, orientado al SE); jambas de madera; pared de fondo en roca, con banco tallado. Cubierta parcialmente desmoronada, plana, en madera reutilizada (marcos de ventana, etc) y tablas. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-50

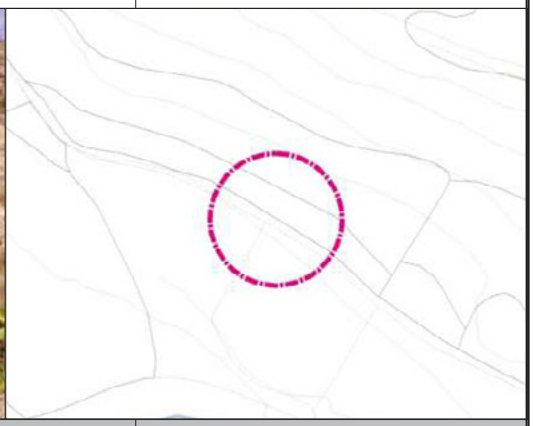
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 42 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Chozo (BDE-51) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526920, 4707642, 420 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Construcción encajada en talud y terraza artificial. Fábrica tosca de mampuestos, de gran tamaño en el frente. Planta interior irregular, tendiendo a ser semicircular, apuntalado con maderos en alguna zona; acceso adintelado, centrado y orientado al SW (jambas y dintel de mampuestos de gran tamaño); Cubierta de viguería lígnea, con vertientes en aproximación de hiladas de lajas. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-51

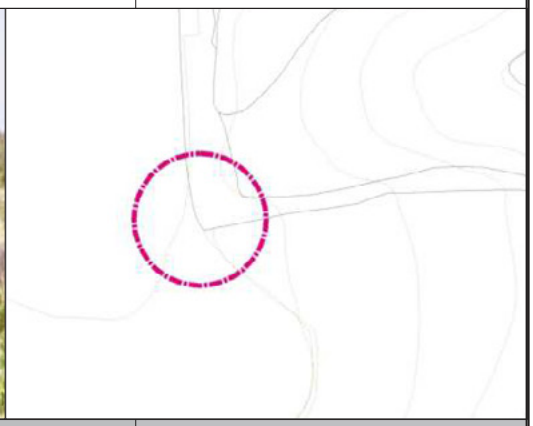
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 43 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Abrigo (BDE-53) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528082, 4707292, 478 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Curiosa construcción adosada a roca natural por su lado Norte, ubicada en el término de Barranco Valmayor, al SE del municipio. Un único murete de mampostería de gran tamaño, en paño Oeste, toscamente dispuesta; pared de fondo excavada; abiertos los paños Sur y Este. Cubierta de viguería lígnea, sujeta por tres vigas verticales en horquilla. El estado de conservación es malo, amenazando derrumbe y presentando caída hacia el Oeste. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-53

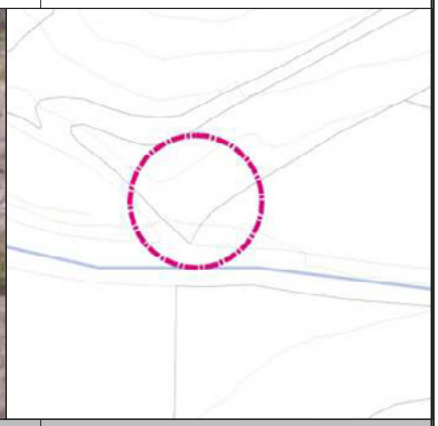
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 44 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-54) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527025, 4707583, 435 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de dos paños que hacen esquina, con obra de mampostería. Quedan restos de viguería lígnea de la cubierta. Sin más información de este elemento, ubicado en el paraje conocido La Negera, en camino de parcelaria al Sur del núcleo, adosado contra talud. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-54

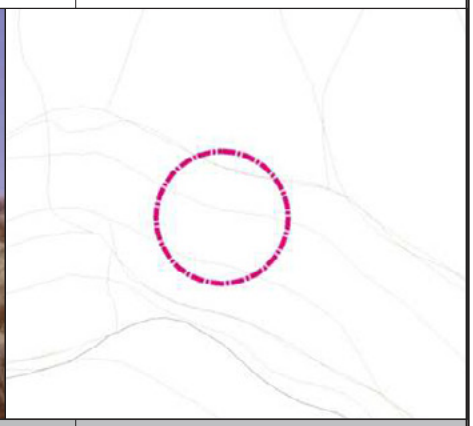
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 45 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-55) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528644, 4707302, 472 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de casilla que aprovecha pendiente, rehundiéndose ligeramente en el terreno por su parte de fondo, ubicada en el paraje conocido como La Calera, en el extremo oriental del municipio. Planta cuadrangular, con muros laterales de mampostería regular; pared de fondo en talud natural, abierto al SW. Sin restos de cubierta. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-55

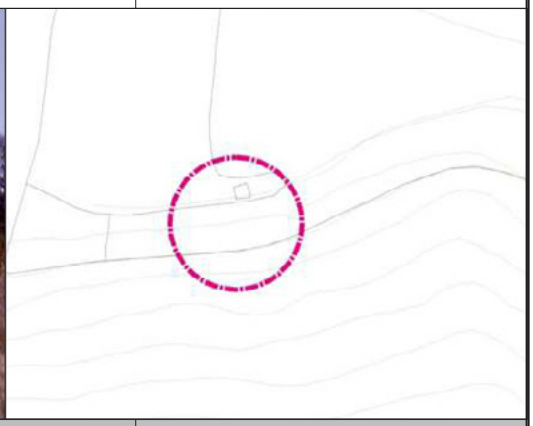
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 46 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-57) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528057, 4707512, 518 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Construcción adosada a talud levemente hundida en el terreno para aprovechar la roca como zócalo en pared de fondo. Fábrica de mampostería regular en muros laterales; planta cuadrangular, con frente abierto al Sur. Jácena central soporta viguería lígnea a dos aguas y uralita como cubrición exterior. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-57

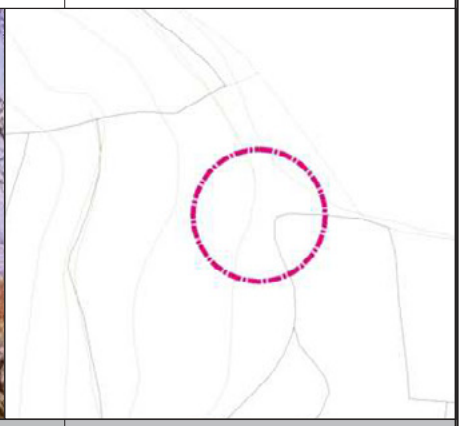
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 47 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-58) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527975, 4707622, 511 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Chozo tradicional exento, ubicado en el paraje conocido como Tortas, al SE de Baños de Ebro. Obra tosca de mampostería, sobre roca natural. Planta semicircular, con el interior más irregular. Acceso adintelado, abocinado (derrame al exterior), centrado y orientado al SE. Cubierta en falsa cúpula de escaso desarrollo (3-4 hiladas irregulares), con dos lajas cimeras. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-58

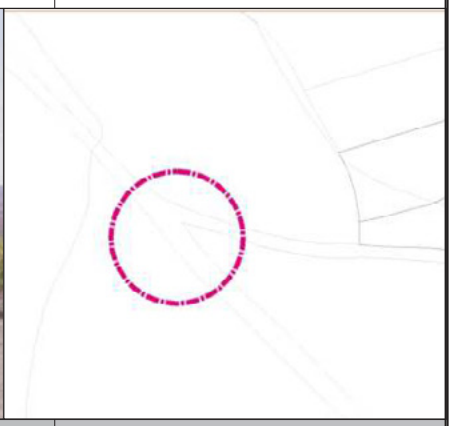
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 48 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-60) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527951, 4707752, 513 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción exenta, ubicada en La Ventosa, en camino viejo del extremo oriental del municipio. Fábrica de mampostería rejunteada con cemento, recrecido de ladrillo en la parte superior, que refuerza el soporte de la cubierta plana de encofrado. Planta cuadrangular, con paño abierto al SW. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

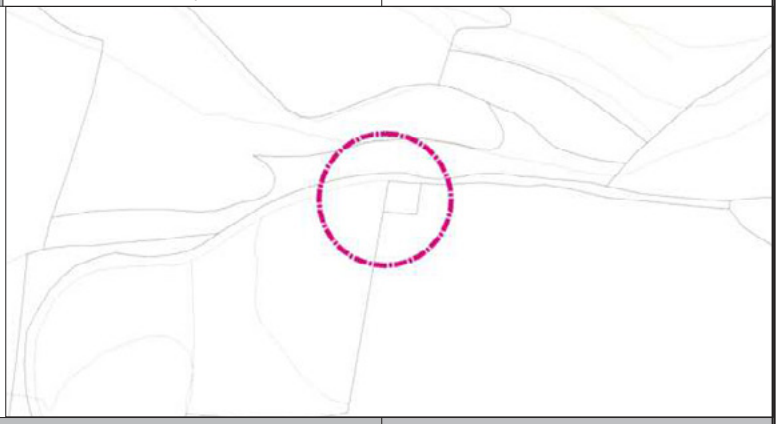
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-60

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 49 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-61) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527520, 4708257, 501 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Casilla moderna, ubicada en el paraje conocido como Cantarranas, al Este del núcleo, exenta. Fábrica de mampostería regularizada, con esquinas reforzadas con bloques de mayor tamaño, conformando una planta rectangular, con paño abierto al Sur y hornacina en pared lateral Oeste. Cubierta a un agua de encofrado, con leve pendiente hacia el Este, donde se encuentra el depósito de captación adosado. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-61

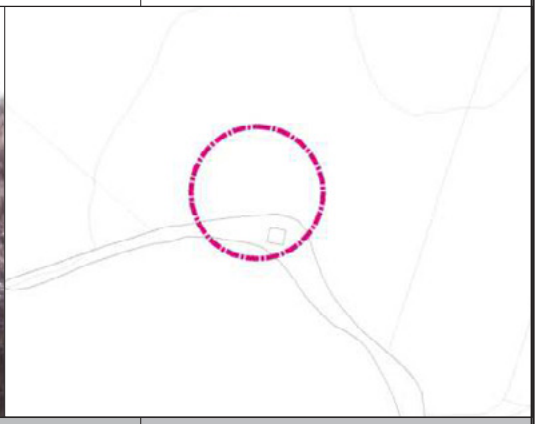
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 50 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-62) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527340, 4708255, 507 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Curiosa construcción adosada a talud, parcialmente excavada por los laterales Sur y Este. Sólo el paño Norte presenta obra de mampostería tosca, dejando el paño abierto hacia el lado Oeste. Construcción muy endeble, sostenida por cuatro postes de madera y viguería horizontal, con cubrición exterior de tierra. Planta interior rectangular. Casilla ubicada al SE de Baños, entre los términos de La Mina y Cantarranas. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-62

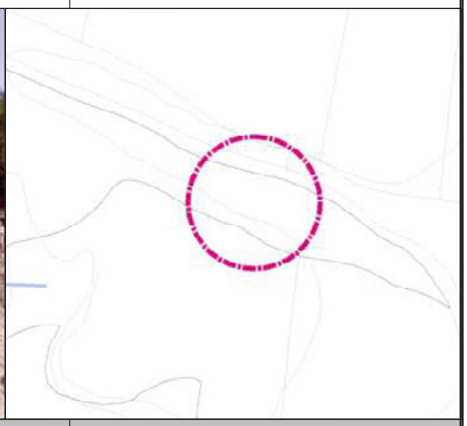
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 51 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Abrigo (BDE-65) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527115, 4707995, 499 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Pequeño abrigo al que se ha añadido un murete de tosca mampostería en el lateral Este y un solo mampuesto vertical, a modo de jamba, cerrando el lateral izquierdo. Planta interior irregular, abierto al SE. Ubicado en el paraje que llaman La Noguera, en camino de parcelaria al SE del núcleo | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-65

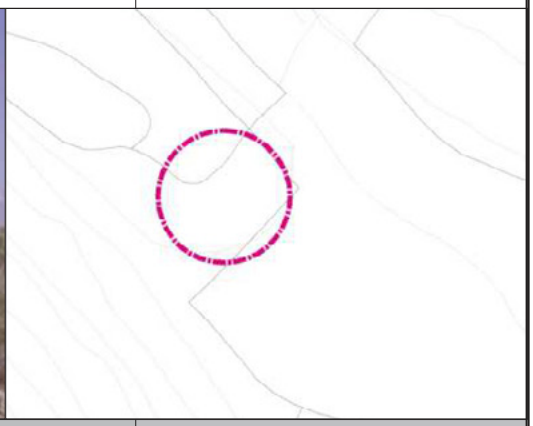
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 52 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-66) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526804, 4708195, 503 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Edificio exento, ubicado en el término conocido como Alto El Ramo, al Sur de Baños de Ebro. Fábrica de mampuestos de gran tamaño, más o menos regularizados en hiladas; planta rectangular, con paño abierto al SW. No conserva cubierta, pero la disposición de las últimas hiladas de mampuestos en el muro de fondo hace pensar en un tejado de viguería lígnea (algún resto en el suelo) a dos aguas. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

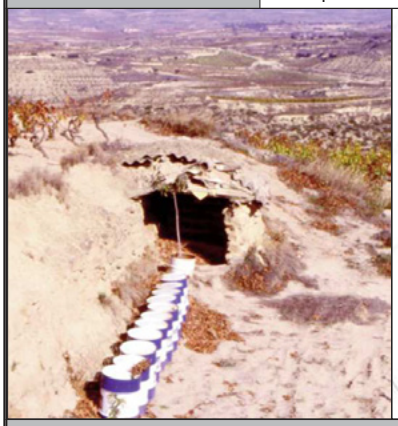
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-66

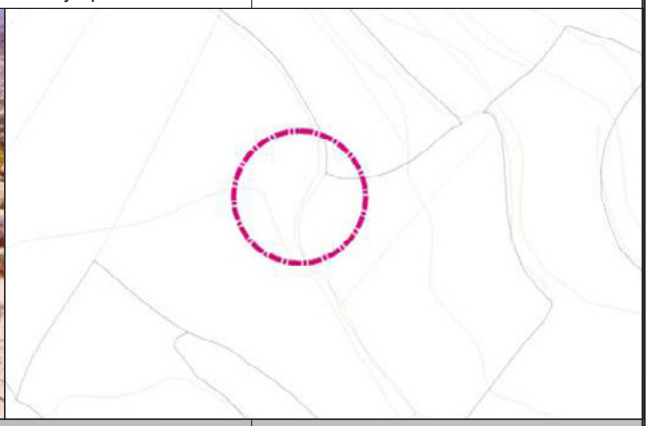
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 53 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-67) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526799, 4708286, 459 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción adosada a terraza y talud por su lateral Oeste y pared de fondo. Fábrica tosca de mampostería, conformando una planta cuadrangular con paño abierto al Sur. Cubierta a dos aguas, con viguería de madera, uralita y tierra como cubrición. Casilla de pequeñas dimensiones ubicada en el paraje llamado Alto el Ramo, al SE de Baños de Ebro. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

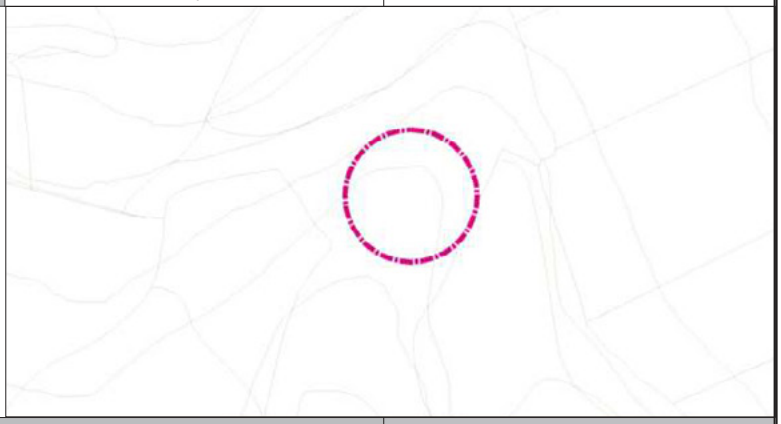
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-67

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 54 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-68) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527060, 4708578, 475 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Construcción exenta en obra de mampostería regularizada de buena factura, con esquinas y acceso diferenciados en obra: mejor aparejados los bloques y de mayor tamaño. Planta rectangular, con paño abierto al Sur, adintelado por medio de una gran viga de madera con curvatura central. Cubierta desmoronada a dos aguas, con viguería lígnea. Restos ubicados en el término Los Ventriles, al Este del núcleo, cerca de él. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-68

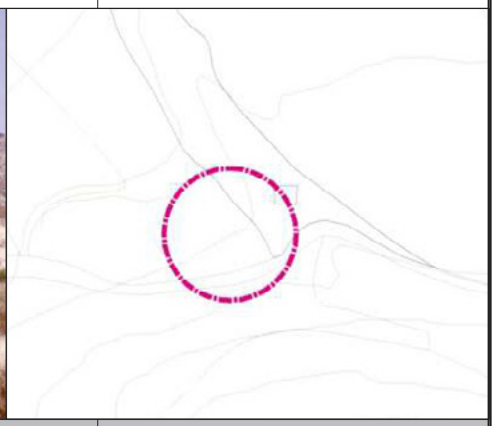
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 55 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-69) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527077, 4707404, 465 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción exenta situada en terreno accidentado, término de "La Negera", al Sur de Baños de Ebro. Fábrica de mampuestos de gran tamaño, regularizados en hiladas, conformando una planta rectangular, con paño abierto al Sur, adintelado por una gran viga de madera. El elemento más importante de esta construcción abandonada es su cubierta a dos aguas que combina viguería longitudinal, cabrios transversales, entramado vegetal - similar al cañizo pero de más tosca factura - y tierra. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-69

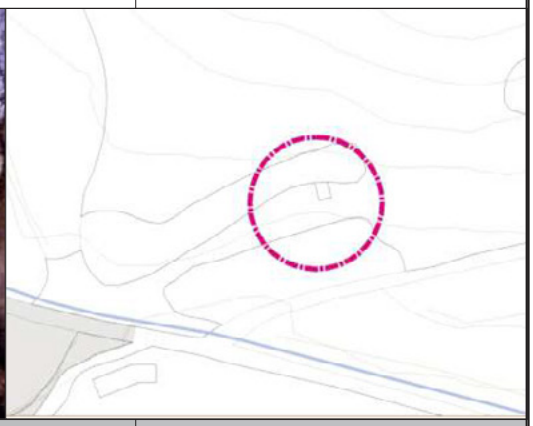
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 56 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Abejera (BDE-1) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526824, 4708931, 404 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Construcción exenta, ubicada al NE del núcleo, cerca de él. Fábrica de ladrillo revocado. Planta cuadrangular, con acceso adintelado, descentrado y orientado al SE; paño abierto (colmenas) al Oeste, con compuerta de madera y cajones-colmenas, ya en desuso. Cubierta de uralita, soportada por viguería de madera, a una agua, con vertiente al Oeste. Actualmente, la miel se cultiva en colmenas cercanas a este edificio. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

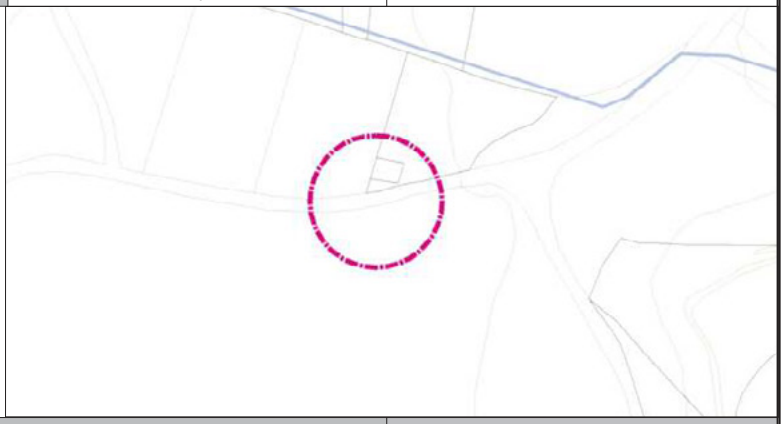
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-1

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 57 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-70) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 525273, 4708897, 581 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Construcción exenta ubicada en el término conocido como Penagudo, en camino de parcelaria del Oeste del municipio. Fábrica de mampostería regularizada en hiladas, con esquinas en bloques de mayor tamaño. Planta cuadrangular, con acceso descentrado adintelado en madera y orientado al Sur. Cubierta a dos aguas, con viguería lígnea longitudinal y cabrios transversales, recubiertos de entramado vegetal y tierra | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

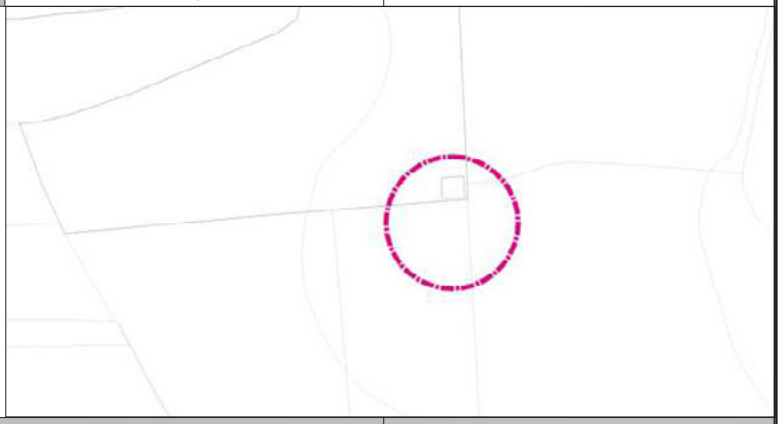
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-70

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 58 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-72) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528696, 4706720, 461 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Construcción exenta, ubicada en el paraje llamado La Cobatilla, en la zona más oriental del municipio. Fábrica de mampuestos de mediano y gran tamaño (en esquinas), no demasiado regularizados en su aparejo. Planta cuadrangular, con acceso descentrado y adintelado en madero, en paño Sur. Cubierta plana, parcialmente arruinada, compuesta por una cama de cabrios recubiertos al exterior de tierra prensada. El paño de fondo adopta una forma que induce a pensar en una anterior cubierta a dos aguas. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-72

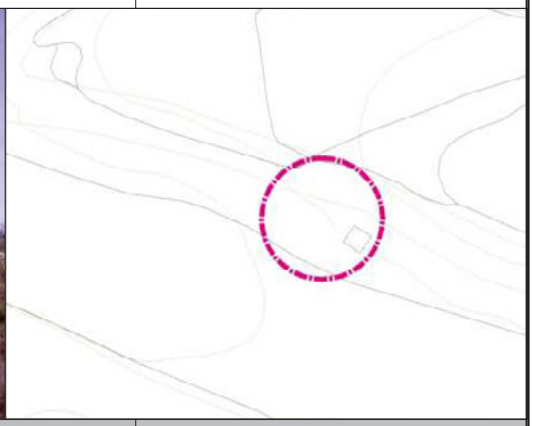
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 59 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-73) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 528286, 4706659, 454 | |
| | Estilo predominante y época | | |





| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Regular |
| Construcción ubicada en el término de La Cobatilla, al SE de Baños de Ebro, adosado a talud natural. Fábrica de mampostería regularizada en tamaño y disposición, conformando una planta rectangular con acceso abierto al SW, adintelado con uno de los cabrios que forman la cubierta, a un agua, con cubrición exterior de cañizo y tierra, vertiente hacia el frente. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

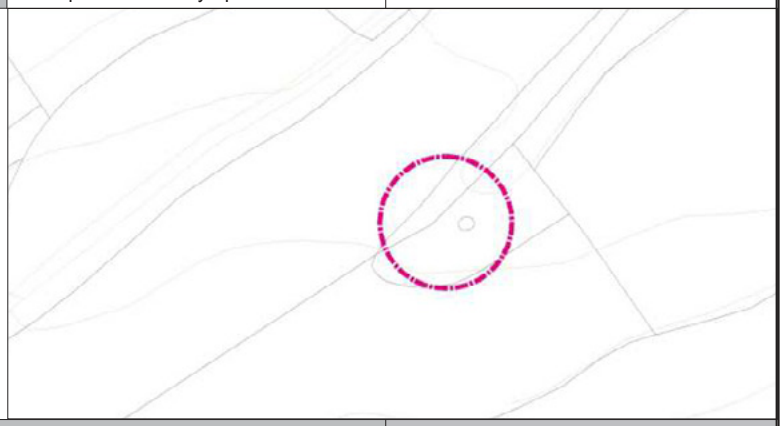
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-73

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 60 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Casilla (BDE-74) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527954, 4706918, 476 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Malo |
| Construcción en pésimo estado de conservación, exenta, ubicada en el término El Portillo, al SE del núcleo, cerca de la carretera que dirige a Elciego. Fábrica de tosca mampostería, conformando una planta irregular que tiende a la rectangularidad, pero con la parte occidental redondeada. Acceso descentrado al Sur. Cubierta totalmente desmoronada, apreciándose las vigas de madera que sostenían la cubrición. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Bajo<br>INTERÉS HISTÓRICO: Bajo<br>INTERÉS FUNCIONAL: Bajo |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

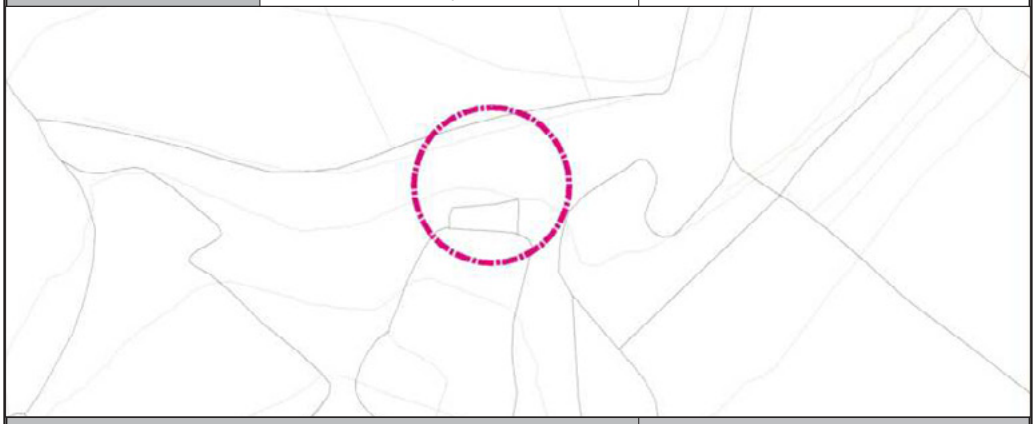
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-74

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 61 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Corral (BDE-71) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527278, 4706779, 461 | |
| | Estilo predominante y época | | |



| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Ruinoso |
| Restos de un corral de grandes dimensiones, en la actualidad arrasado por un camino de parcelaria que pasa por en medio y desmoronado por completo. Ubicado en plena ladera, en el término conocido como Pena Quemada, al Sur del núcleo. Presenta una fábrica de mampostería cuidada y sillería en esquinales. Planta cuadrangular y posible acceso en paño Este. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-71

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 62 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Presa El Arca. Regadío de Linares (BDE-84) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 527681, 4709460, 450 | |
| | Estilo predominante y época | s XVI | |

| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Presa ubicada en el término de "El Arca", en jurisdicción de Villabuena, extremo meridional, sobre el arroyo Herrera o Linares, que cambia de nombre según estemos en Villabuena o Baños de Ebro.<br>La construcción se dispone oblicuamente al cauce, con planta rectilínea. Compuesta por doble hoja o paño de sillería, que aguas abajo se presenta en cuatro hiladas escalonadas, labradas de forma almohadillada en cara vista. Una solera de encofrado oculta la construcción aguas arriba, realzando el nivel de las aguas y ampliando la anchura de la presa.<br>La construcción no presenta estribos laterales o aletas. Las inmediaciones del cauce aguas arriba está delimitados por cajeado de encofrado, al igual que el tramo inicial del canal que deriva por la margen derecha del río Linares para discurrir paralelo al río y, pasando por encima de Baños de Ebro, regar la ribera del Ebro (El Sequera, El Llano, La tejera, etc, compartiendo el término de Las Cañas con San Vicente de la Sonsierra). Prácticamente desaparecida en la actualidad, su tramo inicial aún se mantiene en uso. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-84

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava

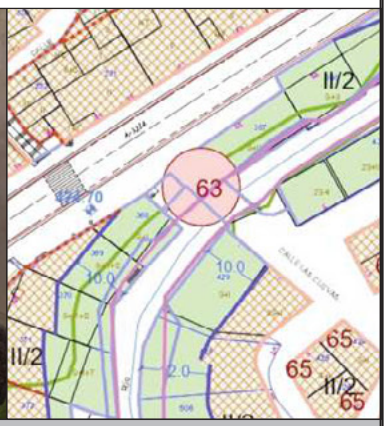


D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 63 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Puente de las Cuevas (BDE-85) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526517, 4708692, 426 | |
| | Estilo predominante y época | | |








| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Reformado |
| La primera noticia acerca del puente de las Cuevas, que une la zona poblacional de Baños de Ebro con las bodegas y cuevas de actividad vinícola separadas por el arroyo Mesón, es de 1785: "... doce reales para componer la puente de madera para pasar a las cuevas" (1).<br>Las intervenciones de mantenimiento son numerosas durante el siglo XIX, debido a la fragilidad de estas construcciones que se conforman a partir de dos estribos o machones de piedra que anclan la estructura a las márgenes, unidos por la vía de madera, en forma de tablones o travesaños. En 1916 el puente de las cuevas o "de palo" sufre una nueva intervención en la vía, sustituyendo y cubriendo las maderas antiguas por travesaños nuevos, preferiblemente de olmo. El rematante de la obra también debe rellenar "de guijo o cascajo" el maderamen de la vía para preparar mejor el tránsito por el elemento.<br>En la década de los 40 se plantea transformar el viejo elemento de madera, sustituyéndolo por la fábrica de hormigón, tal y como hoy en día aparece a la vista del observador. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Medio<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

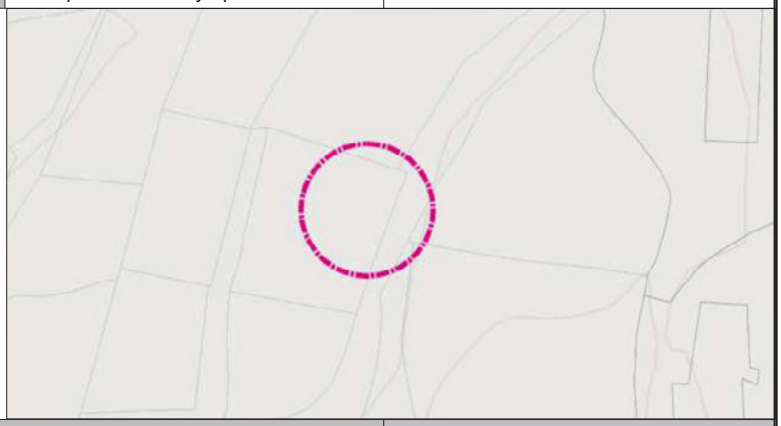
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-85

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 64 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | - |
| | **PROTECCIÓN** | **MUNICIPAL** | |
| **IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO** | Nombre de la edificación | Trujal (BDE-86) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | 526540, 4708878, 448 | |
| | Estilo predominante y época | s XIX | |



| **DESCRIPCIÓN** | **ESTADO DE CONSERVACIÓN** |
|---|---|
| GENERAL | Desaparecido |
| No se reconocen restos físicos del antiguo trujal de la villa que, a juzgar por la escasa documentación histórica aprendida y la nula memoria viva de los actuales habitantes, no debió tener una actividad extraordinaria. Dos únicas referencias documentales: la primera sirve para datar una reconstrucción integral, en 1799. El maestro cubero Jose Godoy cobra 30 reales por tasar "el trujal nuevo puesto este año". La segunda y última, casi cien años más tarde, explica que ante la negativa de ningún vecino de hacerse cargo de la composición del trujal, Eugenio Ortiz costea las reparaciones, a cambio de controlar el arriendo del ingenio durante cuatro años. | |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDE-86

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 65 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | Bodega-calado (BDA-SIPATHA-1) | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | | |
| | Estilo predominante y época | | |



| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Elaboración y producción de vino en bodegas-calados antiguos en Rioja Alavesa.<br>Descripción: Se trata de zonas aledañas al casco urbano de los municipios de Rioja Alavesa donde se concentran numerosas construcciones de distinta dimensión, destinadas a la elaboración de vino desde la superficie hasta el subsuelo mediante sistemas y mecanismos de elaboración ingeniosos que han ido evolucionando y adaptándose a lo largo del último siglo. Consisten en lagares, la mayoría de piedra y hormigón, en los que se acumulaba la uva traída en comportones, (hoy en día en remolques), donde se sigue elaborando vino de la manera más tradicional. Las cubas están en el subsuelo, donde se mantiene y cría el vino, también en botellas y/o barricas. Los calados son muy característicos de cada una de estas zonas de bodegas en cada pueblo, distribuyéndose aleatoriamente por el subsuelo sin seguir ni acotarse por los límites de la superficie.<br>En la Normativa de Protección se adjunta relación de todas las bodegas-calados localizados en Baños de Ebro y recogidos en los listados del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación foral de Álava. En la serie de planos P5 se señalan con el nº correspondiente a esta ficha. | INTERÉS ARQUITECTÓNICO: Medio<br>INTERÉS HISTÓRICO: Alto<br>INTERÉS FUNCIONAL: Medio |
| **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN** | **TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS** |
| GENERAL | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDA-SIPATHA-1

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | 66 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | PROTECCIÓN | MUNICIPAL | |
| IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO | Nombre de la edificación | BDA-Aterrazamiento-01-30 | |
| | Dirección postal | | |
| | UTM | | |
| | Estilo predominante y época | | |

| DESCRIPCIÓN | ESTADO DE CONSERVACIÓN |
|---|---|
| GENERAL | Bueno |
| Se incluyen los 30 Aterrazamientos del municipio | |

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| | CONSOLIDACIÓN, CONSERVACIÓN Y ORNATO, |

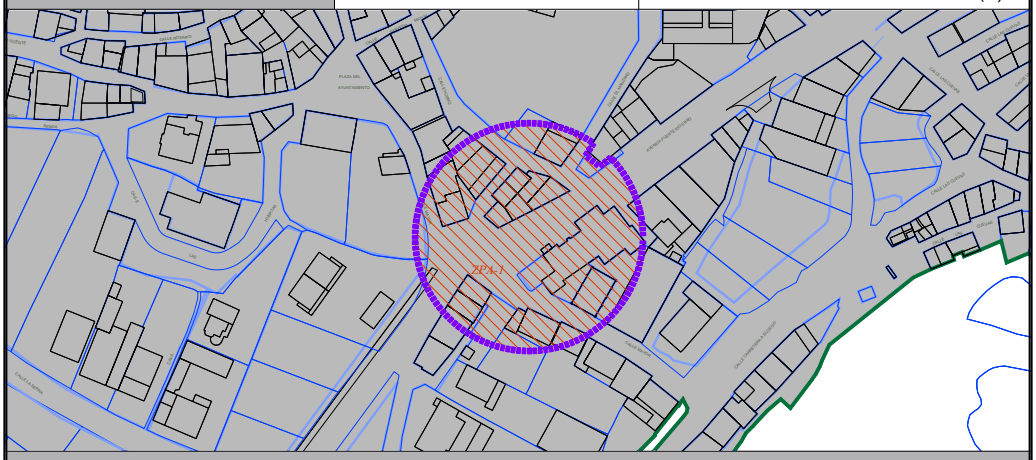
**BIBLIOGRAFÍA:** Anexo IV: Relación Bienes recogidos en listados del Servicio de nio Histórico-Arquitectónico DFA. BDA-TER-1-30

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fase ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | ZPA-1 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | | ZPA |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | ASENTAMIENTO DE BAÑOS DE EBRO (E) | |




**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA DECLARADA (ZPA) (BOPV nº 157, 20-08-1997)

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| La zona arqueológica (E) incluye el área que queda reflejada en el plano que se incluye en esta ficha mediante una línea discontinua de color morado. | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

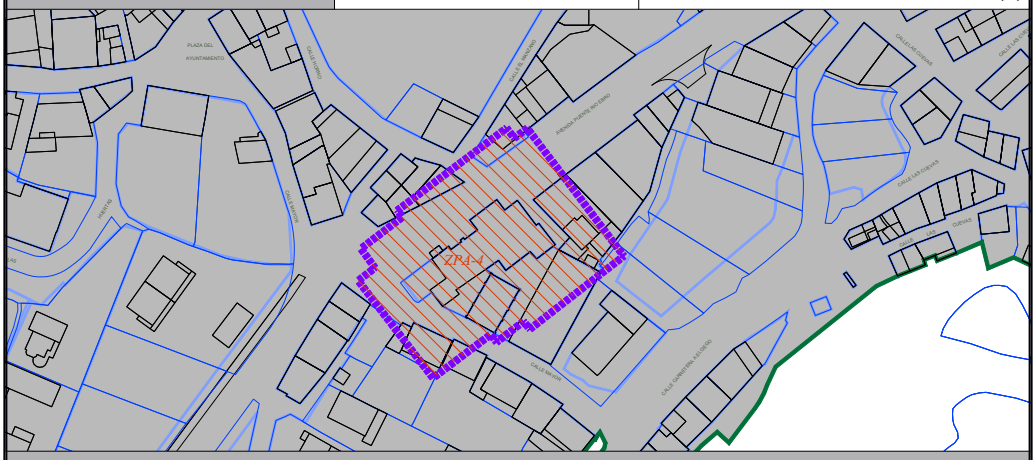
Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | ZPA-4 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P5 |
| | PROTECCIÓN | | ZPA |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | | IGLESIA DE Nª SEÑORA DE LA ANTIGUA (B) |




**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA DECLARADA (ZPA) (BOPV nº 157, 20-08-1997)

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| La zona arqueológica (B) incluye el área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores, área que queda reflejada en el plano que se incluye en esta ficha mediante una línea discontinua de color morado. | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

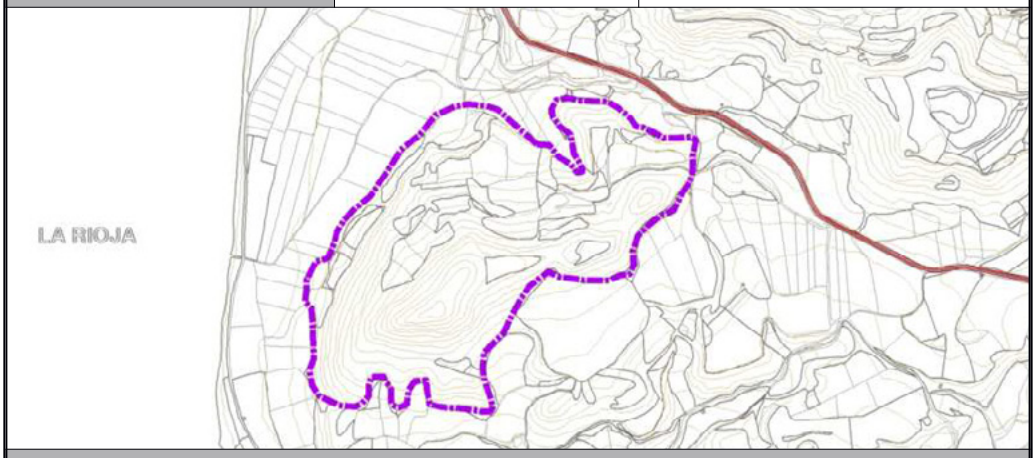
*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | ZPD-2 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | | ZPD |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | POBLADO FORTIFICADO DE SAN QUILES | |




**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

Zona con propuesta de Declaración como bien cultural de protección media

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| La zona arqueológica queda reflejada en el plano que se incluye en esta ficha mediante una línea discontinua de color morado. | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

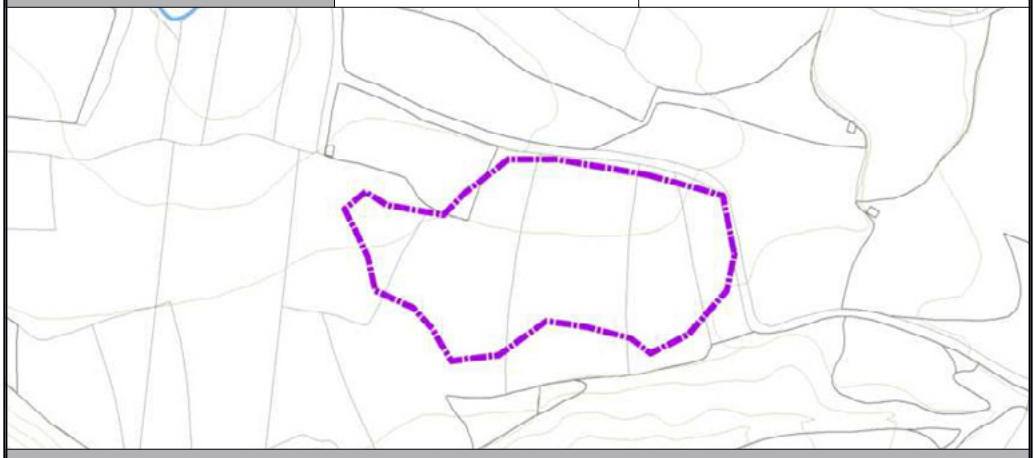
Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | ZIA-5 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | | ZIA |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | ASENTAMIENTO DE LA IRUELA (E) | |



**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

Zona con indicios de interés arqueológico, propuesta para su declaración como Zonas de Presunción Arqueológica

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| La zona arqueológica (E) incluye el área que queda reflejada en el plano que se incluye en esta ficha mediante una línea discontinua de color morado. | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

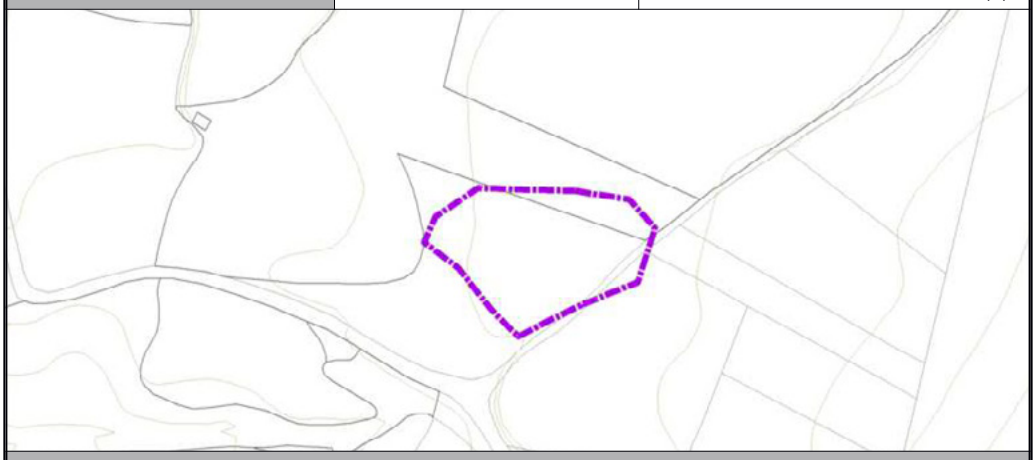
Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | ZIA-6 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | | ZIA |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | FONDO DE CABAÑA DE LA COVATILLA (E) | |



**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

Zona con indicios de interés arqueológico, propuesta para su declaración como Zonas de Presunción Arqueológica

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| La zona arqueológica (E) incluye el área que queda reflejada en el plano que se incluye en esta ficha mediante una línea discontinua de color morado. | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | ZIA-7 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | | ZIA |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | AYUNTAMIENTO DE LOS VENTRILES (E) | |



**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

Zona con indicios de interés arqueológico, propuesta para su declaración como Zonas de Presunción Arqueológica

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| La zona arqueológica (E) incluye el área que queda reflejada en el plano que se incluye en esta ficha mediante una línea discontinua de color morado. | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

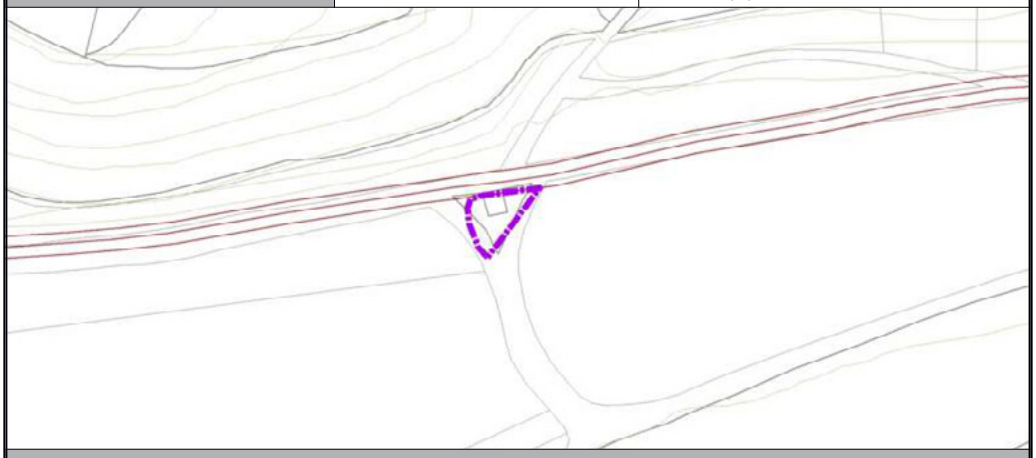
Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | ZIA-8 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | | ZIA |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | TEJERA (E) | |



**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

Zona con indicios de interés arqueológico, propuesta para su declaración como Zonas de Presunción Arqueológica

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| La zona arqueológica (E) incluye el área que queda reflejada en el plano que se incluye en esta ficha mediante una línea discontinua de color morado.. | Según Normativa de Protección |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| CATÁLOGO DE BAÑOS DE EBRO | | FICHA Nº | CM-1 |
|---|---|---|---|
| | | PLANO Nº | P1A |
| | PROTECCIÓN | | ESPECIAL |
| IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA | Nombre común de la zona | Conjunto Monumental del Paisaje cultural del vino y del viñedo de la Rioja Alavesa (Álava) | |



**DATOS DISPONIBLES**

GENERAL

ANEXO I AL DECRETO 89/2014, DE 3 DE JUNIO DESCRIPCIÓN:

El Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo se extiende a lo largo del ámbito geográfico denominado Rioja Alavesa en el marco de la Comunidad Autónoma Vasca con la cual se identifica. La integran los términos municipales de Baños de Ebro, Elciego, Elvillar, Kripan, Labastida, Laguardia, Lanciego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Oyón-Oion, Samaniego, Villabuena de Álava y Yécora.

La Rioja Alavesa es una de las comarcas de la Comunidad Autónoma más definidas y con mayor personalidad geográfica, tanto en lo referente a su aspecto físico como humano.

Configura un paisaje diferenciado y claramente definido por las delimitaciones geográficas. Al norte, la Sierra de Toloño se hace infranqueable, salvo en las dos escasas brechas que se abren hacia Treviño. Al sur, el río Ebro hace de frontera con la comunidad autónoma vecina, con la que le une la pertenencia/relación respecto al viejo reino de Navarra, perceptible en la cantidad de estructuras defensivas que nos han llegado en forma de villas amuralladas o castillos.

Entre estos dos accidentes se sitúan una serie de mesetas, barrancos y riachuelos, que tejen un paisaje continuo de irregularidades, matizado en las vertientes de Toloño y en algunas llanuras fruto de la sedimentación realizado por el río Ebro en sus potentes meandros.

Este paisaje se salpica de núcleos poblacionales compactos, con Laguardia y Labastida como cabeceras, pero con abundancia de núcleos que rompen el paisaje de los cultivos.

En este paisaje tan unificado en lo geográfico, el asentamiento humano ha ido dejando huella de su paso a través de diversas culturas y manifestaciones, plasmando un conjunto muy variado de elementos. Los hay de toda índole y tan imbricados en el paisaje, que se hacen uno con él. Encontramos hoy desde las primeras manifestaciones dolménicas, hasta las más recientes construcciones que dan servicio a las viñas. Todos estos elementos tienen una integración y han moldeado el paisaje de tal manera que son indisociables del mismo, formando por tanto un paisaje cultural.

| RÉGIMEN DE PROTECCIÓN | TIPOS DE INTERVENCIÓN/OBRAS PERMITIDAS |
|---|---|
| GENERAL | |
| Se estará en lo dispuesto en el:<br>ANEXO III AL DECRETO 89/2014, DE 3 DE JUNIO RÉGIMEN DE PROTECCIÓN<br>DECRETO 89/2014, de 3 de junio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja Alavesa (Álava). | RESTAURACIÓN CIENTÍFICA |

**BIBLIOGRAFÍA:**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**EXTRACTO AMBIENTAL**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAÑOS DE EBRO / MAÑUETA**

EQUIPO REDACTOR: DIANA **JURADO FERNÁNDEZ** – MARTA **CABEZÓN PÉREZ** - NUÑO **MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA**, ARQUITECTOS

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON **ASEGUINOLAZA BRAGA**

**JUNIO 2026**

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

**1.-INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PGOU ..... 5**

1.1.- En cuanto a la ordenación territorial ..... 5

1.2.- En cuanto a la ordenación en los suelos residenciales ..... 5

1.3.- Objetivos en los suelos para actividad económica ..... 6

1.4.- Criterios específicos de índole ambiental ..... 6

**2.- INTEGRACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, LOS RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN EL PGOU ..... 10**

**3.- RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS ..... 12**

3.1.- ALTERNATIVAS RESIDENCIALES ..... 12

3.2.- ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS ..... 12

3.3.- TERRITORIO: ..... 13

**4.- MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PGOU ..... 16**

4.1.- IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES AMBIENTALES OBJETO DE SEGUIMIENTO ..... 16

4.2.- FIJACIÓN DE LOS DATOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS NECESARIOS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS INDICADORES ..... 16

4.3.- ESTABLECIMIENTO DE NIVELES LÍMITE O DE REFERENCIA PARA LOS PARÁMETROS CUANTIFICABLES ..... 18

4.4.- DISEÑO DE LOS PROGRAMAS DE SUPERVISIÓN, VIGILANCIA E INFORMACIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO ..... 18

A) Fase de construcción ..... **¡Error! Marcador no definido.**

B) Fase de funcionamiento ..... 18



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

EGINBIDEA DILIGENCIA

Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO

*PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL*

Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026

Data ■ Fecha: 01/10/2026

Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## 1.-INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PGOU

El Plan General de Ordenación Urbana de Baños de Ebro/Mañueta revisa las Normas Subsidiarias que el municipio venía aplicando desde 2004 y las adapta a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y al planeamiento territorial aprobado en estas dos décadas. El municipio ocupa 951 hectáreas en el extremo sur de la Rioja Alavesa, cuenta con un único núcleo de población y ronda los 310 habitantes. Su límite meridional lo marca el río Ebro, que lo separa de La Rioja, y la práctica totalidad de su término está trabajada por el viñedo, que ocupa cerca del 75 % de la superficie cultivada.

Las Normas de 2004 se redactaron en un momento de fuerte demanda inmobiliaria y clasificaron suelo urbanizable, un sector residencial de vivienda-bodega al oeste y otro industrial al norte, que nunca llegaron a desarrollarse. La experiencia de estos años, con apenas seis viviendas nuevas construidas en la última década, aconsejaba un cambio de rumbo. El PGOU opta por un modelo contenido: no clasifica ningún suelo urbanizable, desclasifica los sectores que no se han puesto en marcha y concentra el crecimiento dentro del núcleo, completando vacíos y rematando bordes. La protección de los valores naturales y la integración ambiental dejan de ser un añadido para convertirse en el hilo conductor del Plan.

### 1.1.- EN CUANTO A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

La ordenación del suelo en el término municipal toma como base los valores naturales La ordenación del suelo del término municipal parte de los valores naturales y ecológicos del territorio. Los principales elementos de referencia son:

- La Zona de Especial Conservación ZEC Río Ebro (ES2110008), declarada por el Decreto 35/2015, de 17 de marzo. El río discurre por el límite sur del municipio y constituye, con diferencia, el espacio de mayor valor ecológico del término: alberga nueve hábitats fluviales de interés comunitario, poblaciones de visón europeo y nutria, y una notable comunidad de aves ligadas al agua y al bosque de ribera.
- Los bosquetes de vegetación natural autóctona bien conservados, carrascales y quejigales relictos repartidos por los cerros del este y sureste, considerados hábitats de interés comunitario prioritario.
- La red de corredores ecológicos locales que, a través de los pequeños cauces y barrancos encajados, enlaza la Sierra de Cantabria, al norte, con el río Ebro, al sur. Hoy es una conexión debilitada por la presión del viñedo, que el Plan pretende recuperar.
- La red fluvial del municipio: el río Herrera y el arroyo Salado, que enmarcan y condicionan el núcleo urbano, junto con el Valmayor, Los Barrancos y el resto de regatas que descienden de la sierra.

Junto a estos espacios, la ordenación rural toma en consideración las previsiones de los planes territoriales sectoriales, en especial el PTS Agroforestal, cuyas categorías sirven de base para la calificación del Suelo No Urbanizable, y el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV, que regula los usos en las zonas de protección de aguas superficiales. Se tienen igualmente presentes las afecciones de la legislación vigente: el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Norma Foral 20/1990 de Carreteras de Álava, la Norma Foral 11/2007 de Montes y la Norma Foral 1/2012 de Itinerarios Verdes.

La atención al paisaje es otro de los ejes del Plan. Baños de Ebro se reparte entre dos unidades bien diferenciadas: al norte, un mosaico abarrancado dominado por el viñedo; al sur, la llanura de la terraza del Ebro, más humanizada, donde solo resiste la vegetación de ribera. De acuerdo con el Convenio Europeo del Paisaje y con el Catálogo

EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

del Paisaje del Área Funcional de Laguardia, el PGOU incorpora la protección, la recuperación y la gestión del paisaje rural y urbano entre sus objetivos, y recoge las determinaciones de la segunda modificación del PTP relativa al paisaje (Decreto 134/2018), así como las de la primera modificación relativa a construcciones agrícolas y bodegas (Decreto 251/2010).

Por último, el Plan apuesta por la red de caminos y senderos como soporte de una movilidad más sostenible y como manera de poner en valor el territorio. Recoge, entre otros, el GR-99 «Camino del Ebro» y el itinerario verde que, partiendo del núcleo hacia el norte, gira hacia Villabuena de Álava, y plantea reforzar la conexión peatonal del pueblo con su entorno cultivado y con los municipios vecinos.

**1.2.- EN CUANTO A LA ORDENACIÓN** EN LOS SUELOS RESIDENCIALES

Los criterios que guían la ordenación residencial buscan un crecimiento a la medida real del municipio, sin ampliar de forma innecesaria la ocupación de suelo:

- Ajustar los desarrollos residenciales a la demanda real, tanto en cantidad como en tipo de vivienda. Las Directrices de Ordenación Territorial limitan la cuantificación residencial máxima del municipio a 24 nuevas viviendas cuando existe suelo urbanizable; al renunciar a clasificarlo, el techo pasa a ser el 50 % de las viviendas existentes en el núcleo.
- Priorizar el completar y acabar las tramas urbanas existentes frente a los nuevos desarrollos que amplían los límites del núcleo, fomentando las actuaciones en los vacíos del entorno del casco histórico.
- Estudiar la densidad de los desarrollos para proporcionar un modelo adaptado al municipio, que mejore la calidad del espacio urbano y reduzca costes de mantenimiento innecesarios.
- Facilitar un tejido más rico que favorezca la reutilización de los edificios existentes, con operaciones de cambio de uso, división de parcelas y aprovechamiento de edificaciones de gran tamaño.
- Tener en cuenta las posibilidades de la segunda residencia, alentada por la riqueza natural del término y por las actividades turísticas, de ocio y, sobre todo, vitivinícolas que ofrece el entorno.
- Establecer una gestión acorde con las características del municipio: sus condiciones socioeconómicas, el tipo de demanda que puede recibir, la parcelación existente y la topografía. La normativa incluye ordenanzas que equilibran la flexibilidad constructiva con la integración en el entorno.
- Integrar ambientalmente el núcleo y su entorno inmediato, cuidando la imagen del pueblo y de sus fachadas al paisaje cultivado, y tratando los límites con el suelo no urbanizable con una normativa que permita su mantenimiento.
- Depurar el suelo urbano, excluyendo las parcelas que no reúnen las condiciones legales para serlo o que no están integradas en la trama urbana.

**1.3.- OBJETIVOS EN LOS SUELOS PARA ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

La actividad económica de Baños de Ebro gira en torno al vino. En el municipio conviven catorce bodegas censadas, en su mayoría de cosecheros que elaboran su propia producción, y el uso de bodega se ha integrado tradicionalmente en el tejido residencial, muchas veces en la planta baja de las viviendas. El Plan asume esa realidad y ordena la actividad económica con los siguientes criterios:



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Mantener la compatibilidad del uso de bodega en todo el suelo urbano residencial, fijando en cada zona las condiciones estéticas y constructivas necesarias para que estas edificaciones no desvirtúen la imagen del núcleo.
- Conservar y regenerar el Barrio de las Antiguas Bodegas, al sureste del núcleo, con una ordenanza específica que preserve su configuración e imagen tradicional y lo consolide como espacio de ocio y atracción turística.
- Incorporar al suelo urbano la parcela de la bodega Altún, al este del núcleo, por estar urbanizada, contar con todos los servicios e integrarse en la trama urbana.
- Ordenar un ámbito industrial en el límite norte del núcleo, destinado a almacenes, naves y bodegas, resolviendo de forma adecuada los accesos desde la carretera para reducir al máximo la circulación de vehículos pesados por el interior del pueblo.
- Localizar los suelos de actividad de manera que los trabajadores puedan desplazarse a pie o en bicicleta, favoreciendo la coexistencia de usos y la movilidad sostenible dentro del municipio.

### 1.4.- CRITERIOS ESPECÍFICOS DE ÍNDOLE AMBIENTAL

Para la elaboración del PGOU se han incorporado, en la medida de lo posible, los principios de sostenibilidad, objetivos ambientales y criterios ambientales estratégicos contenidos en la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020, el Programa Marco Ambiental de la CAPV, la Ley 1/2014 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, la Ley 1/2006 de Aguas, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria.

Los criterios ambientales para el suelo no urbanizable son los siguientes:

- Ordenar el territorio situando cada uso en las zonas más vocacionales y adecuadas para el mismo, de forma coherente con las características del medio.
- Evitar las afecciones del planeamiento sobre hábitats naturales escasos, vulnerables o de importancia para la biodiversidad, así como sobre los terrenos forestales de utilidad pública.
- Establecer medidas de protección del suelo agrario y forestal, con especial atención a los suelos de alto valor agrícola, entre los que se cuentan los viñedos del municipio.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna. En las zonas con valores ambientales protegidos, los usos quedan siempre sometidos a la preservación de dichos valores.
- Proteger las zonas que incluyan hábitats naturales de interés comunitario recogidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE.
- Mantener y potenciar la permeabilidad ecológica a escala local: los cauces, riberas y márgenes deben ampararse en una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones hidrológicas y ecológicas, y debe conservarse la vegetación espontánea intersticial (setos, rodales arbustivos, bosquetes y lindes) que sirve de refugio, alimento y paso a numerosas especies.
- Conservar el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y de contaminación.
- Preservar el patrimonio histórico-artístico, siendo recomendable establecer zonas de afección en el planeamiento.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Integrar paisajísticamente las construcciones, espacios recreativos e instalaciones que deban realizarse en el suelo no urbanizable, adaptándolas a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar.

Los criterios ambientales para el suelo urbano y urbanizable son:

- Planificar y ordenar hacia un modelo compacto y diverso.
- Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, las dotaciones públicas y las distintas actividades.
- Regenerar el tejido urbano mediante la arquitectura y el urbanismo sostenibles.
- Evitar nuevos desarrollos, dando prioridad a la ocupación del suelo urbano vacante y al completado de los suelos existentes.
- Incrementar la superficie de suelo urbano capaz de sostener vegetación y conservar la vegetación riparia asociada a los cauces en su estado natural, desaconsejando las zonas verdes artificiales en las márgenes.
- Emplear especies autóctonas y de bajo consumo hídrico, adaptadas al clima mediterráneo de transición del municipio, con precipitaciones entre 400 y 450 mm anuales y una sequía estival marcada.
- Integrar los espacios de alto valor ecológico en la red de espacios públicos y verdes y crear corredores verdes que asocien lo urbano con lo natural periurbano y rural.
- Adaptar las nuevas zonas residenciales a la topografía del terreno, minimizando la afección de las zonas con pendiente y evitando riesgos geológicos y geomorfológicos.
- Respetar los tipos arquitectónicos tradicionales y adaptar las construcciones de nueva planta a las características volumétricas y de materiales del ámbito en que se sitúan.
- Localizar y preservar los elementos del patrimonio arquitectónico, arqueológico, histórico-artístico y etnográfico, y adoptar medidas para una integración paisajística armoniosa del casco urbano con los espacios circundantes.

A estos se suman los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad que el órgano ambiental fijó en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. Con carácter general, y en relación con la conservación de los recursos naturales:

- Justificar la necesidad de las nuevas determinaciones del planeamiento en relación con sus efectos ambientales.
- Justificar que se afecta la mínima superficie precisa para satisfacer las necesidades detectadas.
- Agotar la ocupación de los suelos ya clasificados antes de clasificar suelo nuevo.
- Evitar la afección a los elementos singulares de biodiversidad: vegetación autóctona, hábitats de especies amenazadas, hábitats de interés comunitario, ríos y arroyos, setos.
- Justificar en términos ambientales la alternativa escogida frente a las demás, incluida la alternativa 0.
- Mantener o mejorar el estado global de la biodiversidad, priorizando la prevención de los daños ambientales frente a su compensación, y compensar las pérdidas de capital natural que se evalúen como inevitables.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Adoptar las determinaciones de la Ley 37/2003 del Ruido en materia de zonificación acústica y las prescripciones de la Ley 41/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En relación con la protección de la diversidad biológica y los paisajes, el Documento de Alcance exigía que el Plan asegurase la protección de los espacios naturales del municipio, en particular la ZEC Río Ebro; que tratase de forma específica la conectividad ecológica; y que el Estudio Ambiental Estratégico analizase las afecciones sobre los hábitats catalogados, las zonas forestales autóctonas, las riberas y las especies de flora y fauna amenazadas presentes en el término.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## 2.- Integración del Estudio Ambiental Estratégico, los resultados de la información pública y del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en el PGOU

A lo largo de la redacción del PGOU se han analizado distintas alternativas de ordenación y de regulación atendiendo al contenido del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. Durante la tramitación se han incorporado, además, las determinaciones derivadas de las diferentes fases de información pública, de las consultas y de las alegaciones, así como las condiciones de la declaración ambiental estratégica. A continuación se resume cómo se han integrado en el Plan.

El procedimiento arrancó con la solicitud de informes a los órganos con competencias en protección civil, medio ambiente, patrimonio cultural y medio natural, y con la aprobación de un programa de participación ciudadana. El Ayuntamiento solicitó el inicio de la evaluación ambiental estratégica acompañando un borrador del Plan, y el órgano ambiental de la Diputación Foral de Álava formuló el Documento de Alcance el 15 de marzo de 2021, que delimitó la amplitud y el nivel de detalle del Estudio Ambiental Estratégico.

El Avance del Plan se sometió a exposición pública y se remitió a los municipios colindantes. Durante ese periodo se presentaron once sugerencias, que el equipo redactor informó y que el Pleno resolvió el 17 de mayo de 2021, adoptando los criterios y objetivos que servirían de base a la redacción. En paralelo se celebró una sesión participativa para incorporar la perspectiva de género, cuyas conclusiones se trasladaron al informe de impacto de género y a los objetivos del Avance.

El 2 de marzo de 2023 el Ayuntamiento aprobó inicialmente el PGOU y el Estudio Ambiental Estratégico (BOTHA n.º 34, de 22 de marzo de 2023) y los sometió a información pública durante cuarenta y cinco días hábiles, junto con el trámite de consultas a las administraciones afectadas. Se recibieron trece alegaciones: siete se estimaron, tres se estimaron parcialmente y tres se desestimaron. Su resolución no alteró el modelo del planeamiento ni su estructura fundamental, por lo que no fue necesario abrir un nuevo periodo de información pública.

Tras la aprobación provisional, de 4 de diciembre de 2023, el expediente fue informado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su sesión 3/2024, de 17 de mayo, que estableció una serie de condiciones vinculantes. Entre ellas, recoger las dos zonas húmedas del municipio como condicionante superpuesto de infraestructura verde; grafiar la anchura de protección de aguas superficiales medida desde el borde del cauce y no desde el eje; incorporar en las fichas de actividad económica la ocupación mínima del 30 % que exige el artículo 77.5 de la Ley 2/2006; y, a instancia de URA, incluir en la memoria el necesario cumplimiento de la normativa de inundabilidad para las zonas inundables exteriores al flujo preferente. La Dirección de Patrimonio Cultural exigió, asimismo, catalogar como «Bienes Culturales de Protección Básica» aquellos elementos sobre los que solo se admitan intervenciones de restauración o conservación.

La declaración ambiental estratégica se formuló mediante la Orden Foral 133/2025, de 6 de mayo, de la Diputada de Desarrollo Económico y Sostenibilidad (BOTHA n.º 53, de 14 de mayo de 2025). Sus determinaciones se han trasladado al documento del Plan e inciden principalmente en tres cuestiones:

- En las unidades de ejecución próximas al río Herrera (4.1 y 4.3), potenciar el bosque de ribera mediante la plantación de especies autóctonas, evitando las especies ornamentales alóctonas.
- En la unidad de ejecución del ámbito industrial (13.1), incluir la mención al régimen preventivo de la zona periférica de protección del río Ebro.
- Reforzar la regulación de los condicionantes superpuestos de infraestructura verde, modificando el artículo 6.1.11 de las Normas Generales para incorporar la normativa



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

sectorial y un régimen específico de protección, e incluir en la documentación del PGOU el presente extracto ambiental.

El PGOU obtuvo la aprobación definitiva con condiciones mediante la Orden Foral 204/2026, de 16 de abril. La integración de todo este proceso se traduce en decisiones concretas sobre el documento. En materia de suelo, se ha desclasificado el sector urbanizable residencial de vivienda-bodega SUR-1, al suroeste del núcleo, entre la calle La Serna y el arroyo Salado, que pasa a suelo no urbanizable de alto valor estratégico, y se han reducido y desclasificado los suelos de actividad económica más alejados del núcleo e insertos en el entorno de mayor valor ambiental del río Ebro. Se han incorporado los estudios hidráulicos del río Herrera y del arroyo Salado, con las líneas de inundabilidad de 10, 100 y 500 años y la de flujo preferente, y se han fijado condiciones para que los nuevos usos residenciales en zona inundable se dispongan por encima de la avenida de 500 años. Se ha recogido como condicionante superpuesto de infraestructura verde el paisaje sobresaliente de La Pobeda, en el entorno del Ebro, y las dos zonas húmedas del municipio. Por último, el PGOU incorpora en su Normativa General un artículo que remite expresamente al Plan de Seguimiento Ambiental recogido en el Estudio Ambiental Estratégico para la ejecución de las actuaciones previstas.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

### 3.- RAZONES DE LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Las soluciones finalmente adoptadas, analizadas y explicadas con detalle en el PGOU de Baños de Ebro/Mañueta y en el Estudio Ambiental Estratégico, son las que se exponen a continuación. El planteamiento de todas las alternativas ha estado condicionado por las determinaciones del PTP de Laguardia (Rioja Alavesa) y de las DOT, que limitan de forma decisiva el mantenimiento del modelo de las Normas Subsidiarias.

#### 3.1.- ALTERNATIVAS RESIDENCIALES

La cuantificación residencial ha sido el condicionante de partida. Las DOT establecen un máximo de 24 nuevas viviendas cuando el municipio clasifica suelo urbanizable; en ausencia de este, el límite pasa a ser el 50 % de las viviendas existentes en el núcleo. Sobre esta base se han estudiado cuatro alternativas:

- La Alternativa 0 refleja la situación actual: mantiene exclusivamente los suelos urbanos consolidados y elimina los desarrollos previstos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Su capacidad se cifra en 45 nuevas viviendas en solares vacantes del casco.
- La Alternativa 1 conserva las previsiones de las Normas Subsidiarias, incluido el suelo urbano no consolidado y el sector urbanizable al oeste del núcleo. Suma 80 viviendas (45 en solares vacantes, 8 en suelo urbano no consolidado y 27 en suelo urbanizable).
- La Alternativa 2 reduce las previsiones y elimina todo el suelo urbanizable, si bien incorpora como suelo urbano no consolidado las parcelas en contacto con el núcleo, que se resuelven mediante pequeñas actuaciones integradas de dos propietarios como máximo destinadas a vivienda unifamiliar. Su capacidad asciende a 60 viviendas.
- La Alternativa 3 se basa en la anterior, pero añade el resto del suelo previsto en las Normas como suelo urbanizable no sectorizado hacia el norte, con la misma capacidad de 60 viviendas.

La Alternativa 1 se descartó por un doble motivo: no cumple las determinaciones vinculantes de rango superior y presenta una oferta residencial claramente excesiva para la demanda actual. El sector del oeste, además, está prácticamente todo dedicado a viñedo y su elevado número de propietarios dificultaría la gestión. La Alternativa 0, por su parte, no permitía completar los bordes del núcleo. Se seleccionó la Alternativa 2 por ser la que mejor respondía a los objetivos: mantiene el suelo urbano de las Normas, remata el borde del núcleo con un tejido de vivienda unifamiliar, se ajusta a las previsiones del PTP y entra dentro de los límites de las DOT al no clasificar suelo urbanizable sectorizado.

En la redacción del documento para aprobación inicial se afinó esta elección. Se incorporaron al suelo residencial algunas parcelas del norte procedentes de la Alternativa 3, preservando la zona para un posible desarrollo futuro. En cambio, ante las dificultades de gestión y la falta de entendimiento con los propietarios de los suelos del sur, se optó por eliminar casi por completo esa bolsa de suelo urbano, conservando únicamente las parcelas con contacto directo a vía pública. El resultado final del Plan concentra la totalidad del suelo residencial en suelo urbano, organizado en diez ámbitos de ordenación, y materializa las nuevas viviendas mediante trece pequeñas actuaciones integradas que, en conjunto, posibilitan 24 nuevas viviendas, en línea con la cuantificación de las DOT.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

### 3.2.- ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El PTP de Laguardia obliga a que todos los municipios del Área Funcional dispongan de suelos vacantes para actividad económica o, de forma pormenorizada, para bodegas. Baños de Ebro cuenta tradicionalmente con el Barrio de Bodegas, aunque ligado a un uso familiar más que a lo que hoy se entiende como bodega productiva, y ni el tamaño de sus parcelas ni su topografía permiten esa evolución. Se estudiaron cuatro alternativas:

- La Alternativa 0 mantiene la situación de las Normas, con la compatibilidad del uso de bodega en todo el casco urbano, e incorpora la parcela de la bodega Altún. El suelo urbano destinado a este uso suma 22.504 m², de los que 8.159 m² están sin ocupar.
- La Alternativa 1 conserva el sector urbanizable de bodegas previsto en las Normas (SUI-1, de 15.145 m²). Se descartó por sus accesos inadecuados: el tráfico generado tendría que atravesar la calle Las Piscinas, recién urbanizada y de vocación residencial.
- La Alternativa 2 planteaba un nuevo sector de actividad económica de 14.100 m² en el enlace de la calle Las Piscinas con la carretera A-3224, con buena conexión viaria pero introduciendo tráfico pesado en el borde del núcleo.
- La Alternativa 3 situaba el sector, de 19.193 m², al sur del núcleo, junto a la Avenida Puente del Ebro. Aunque bien conectado con La Rioja al sur del Ebro, quedaba debilitado respecto a la comarca, ya que el tráfico pesado debería cruzar el pueblo de este a oeste.

Se seleccionó la Alternativa 0. Mantiene el suelo clasificado como urbano por las Normas, excluyendo el entorno de la calle Las Cuevas, que no reúne condiciones por no estar integrado en la trama, e incorpora la parcela de la bodega Altún. Sobre esa base, el Plan conserva la compatibilidad del uso de bodega en todo el suelo urbano, fijando en cada zona las condiciones necesarias para su integración, consolida el Barrio de las Antiguas Bodegas con ordenanza propia y ordena un nuevo ámbito industrial al norte del núcleo. Con ello se favorece la coexistencia de usos en el tejido residencial y la posibilidad de que los trabajadores se desplacen a pie, en coherencia con los objetivos de movilidad sostenible. La valoración ambiental de esta solución arroja afecciones bajas o nulas sobre los componentes analizados; los impactos más relevantes, el consumo de agua y la generación de residuos y aguas residuales, se consideran poco significativos por responder a la demanda endógena del municipio.

### 3.3.- TERRITORIO:

Para la protección del territorio se han cartografiado las masas arboladas de especial valor natural, que quedan amparadas como suelos de Especial Protección, y se han reflejado los sistemas generales de comunicaciones y servicios. La zonificación del suelo no urbanizable se ha establecido en total sintonía con las DOT, el PTP de Rioja Alavesa, el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos y el PTS Agroforestal; en los casos de superposición de categorías se ha aplicado la más restrictiva. Se diferencian las siguientes categorías:

- Zona de Especial Protección. Recoge las áreas de mayor interés naturalístico del municipio: el entorno del río Ebro, coincidente en su mayor parte con la ZEC, los bosques de vegetación autóctona bien conservados y los hábitats de interés comunitario prioritario. El objetivo es limitar la intervención antrópica, mantener la situación preexistente y, cuando exista aprovechamiento, orientarlo de forma



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

sostenible. No se han incluido los prados pobres de siega, cuyo aprovechamiento agroganadero habitual no sería compatible con este régimen.

- Zona de Mejora Ambiental. Comprende ámbitos con problemas de erosión o antiguas zonas de vertido. El criterio es la restauración, favoreciendo la recuperación de hábitats y de la vegetación natural y prohibiendo los usos constructivos que puedan degradar el ámbito.
- Zona Forestal. Integra los suelos forestales del PTS Agroforestal no incluidos en la Especial Protección. Se mantienen los usos y aprovechamientos tradicionales con las limitaciones necesarias para garantizar la función protectora del bosque, y se propician las labores de restauración y mejora de las masas naturales.
- Zona Forestal Monte-Ralo. Reúne las superficies no arboladas o con arbolado ralo o degradado, procedentes en buena medida de la reducción de la carga ganadera. El criterio general es la mejora forestal del matorral, compatible con un uso ganadero sostenible.
- Zona Agroganadera y de Campiña de Alto Valor Estratégico. Engloba los suelos de elevada capacidad agrológica situados en lugares estratégicos, entre ellos los viñedos. Los usos se regulan por la matriz del PTS Agroforestal, con especial atención a los usos edificatorios, admitiéndose únicamente las viviendas aisladas vinculadas a explotación agraria.
- Zona Agroganadera y de Campiña de Paisaje Rural de Transición. Recoge las áreas cultivadas de menor capacidad productiva o de topografía más pronunciada. El criterio es mantener las actividades agropecuarias, controlar los procesos edificatorios y prohibir los crecimientos urbanísticos y el uso forestal productor.
- Zona de Protección de Aguas Superficiales. Delimita los cauces y riberas de los ríos y arroyos del municipio, con independencia de la clase de suelo, junto con las zonas húmedas cartografiadas. La regulación se remite al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos y a las DOT, y persigue conservar la vegetación de ribera, recuperar las márgenes degradadas y garantizar la calidad de las aguas.

Superpuestos a estas categorías, el Plan delimita una serie de condicionantes que limitan la forma en que pueden desarrollarse determinadas actividades:

- Zonas arqueológicas y de presunción arqueológica y bienes catalogados, conforme a la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 234/1996, que exigen informe favorable del Centro de Patrimonio Cultural para actuar en estos ámbitos.
- Corredores ecológicos, procedentes del PTS Agroforestal y del Estudio de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, que conectan la Sierra de Cantabria con el río Ebro a través de los barrancos y cauces.
- Espacios naturales protegidos, con la inclusión de la ZEC Río Ebro y del paisaje sobresaliente de La Pobeda, en el entorno del Ebro.
- Paisajes singulares y sobresalientes recogidos en el Catálogo del Territorio Histórico de Álava.
- Áreas erosionables, donde se prioriza el mantenimiento o la introducción de la cubierta arbórea y se condiciona el uso ganadero.
- Áreas inundables, delimitadas a partir de los estudios hidráulicos con los periodos de retorno de 100 y 500 años, donde se garantiza la libre circulación



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

del agua y se aplican las condiciones del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y del PTS de Márgenes.

- Zonas húmedas, correspondientes a las balsas de riego de las Mugas y El Portillo, incluidas en el nivel de protección 3 del PTS de Zonas Húmedas.

El Estudio Ambiental Estratégico incluye, además, un examen específico de las afecciones del PGOU sobre la Red Natura 2000. La única forma en que el Plan interacciona con la ZEC Río Ebro es a través de la categorización del suelo no urbanizable, clasificado como protección de aguas superficiales, y del condicionante superpuesto de espacios naturales protegidos. No se recogen actuaciones materiales concretas que afecten al espacio, por lo que se concluye que el Plan no producirá impactos apreciables sobre la ZEC.



AÑOS DE EBRO -15
EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

## 4.- MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PGOU

El órgano competente para la aprobación definitiva del PGOU asume la vigilancia y el control del cumplimiento de las medidas de carácter protector, corrector o compensatorio incorporadas a la resolución de aprobación. El objeto de este programa es verificar la correcta aplicación del Plan, comprobar que se adoptan las medidas de mitigación y corrección previstas y detectar a tiempo si la puesta en marcha del PGOU da lugar a impactos ambientales significativos distintos de los evaluados. El control ambiental corresponde al Ayuntamiento, que lo llevará a cabo mediante un técnico especialista o una asesoría cualificada.

### 4.1.- IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES AMBIENTALES OBJETO DE SEGUIMIENTO

El órgano competente para la aprobación definitiva del PGOU asumirá la vigilancia y control del cumplimiento de las medidas de carácter protector, corrector o compensatorio incorporadas a la resolución administrativa por la que se apruebe definitivamente el Plan. El control ambiental se llevará a cabo por parte del Ayuntamiento mediante un técnico especialista o una asesoría cualificada.

Deberán controlarse, en particular, los siguientes aspectos:

Deberán controlarse, en particular, los siguientes aspectos:

- El mantenimiento de los valores naturales de las zonas calificadas como de Especial Protección, en especial el entorno de la ZEC Río Ebro.
- El estado del cauce y de las riberas municipales en las zonas consolidadas por las actuaciones urbanizadoras, con atención al río Herrera y al arroyo Salado a su paso por el núcleo.
- Las características de las aguas que se vierten después de ser sometidas a depuración.
- Las labores de restauración de las zonas alteradas, así como la reutilización de las tierras retiradas y las plantaciones que se lleven a cabo.
- La adecuación de la recogida de residuos sólidos urbanos a los incrementos previstos.
- La incorporación de los criterios de sostenibilidad establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico mediante el seguimiento de los indicadores señalados.
- El estado del patrimonio cultural.

### 4.2.- FIJACIÓN DE LOS DATOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS NECESARIOS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS INDICADORES

#### SEGUIMIENTO DE LOS INDICADORES

El seguimiento se realizará mediante la recogida sistemática, con periodicidad anual o cuando se observe una posible alteración, de al menos los siguientes datos:

- Actuaciones puntuales impactantes realizadas en las zonas de Especial Protección.
- Deterioro de la calidad de las aguas de los ríos y arroyos y, en su caso, determinación de las posibles causas, mediante el control del índice biótico de calidad de ríos BMWP'.
- Control de los parámetros contaminantes de las aguas residuales: DBO, DQO, sólidos en suspensión, nitratos y nitrógeno amoniacal.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Control de los efluentes de las fosas sépticas y de los vertidos autorizados a cauce, verificando el cumplimiento de las determinaciones del Real Decreto 849/1986, de 30 de abril, y sus modificaciones.
- Cuantificación de las superficies efectivamente ocupadas por las urbanizaciones y comparación con las calificadas en cada uno de los ámbitos del PGOU.
- Volumen de cada tipo de residuo sólido urbano generado y número de contenedores dispuestos en el municipio por zonas.
- Afecciones al patrimonio cultural arqueológico y arquitectónico.

Junto con los parámetros recogidos en la Agenda 21 Local, se proponen los siguientes indicadores para observar el grado de cumplimiento de los objetivos del PGOU:

| INDICADOR | UNIDAD | FRECUENCIA |
|---|---|---|
| ***Biodiversidad*** | | |
| Porcentaje de suelo calificado como de Especial Protección sobre el total de suelo no urbanizable | % | Anual |
| Superficie de la ZEC Río Ebro afectada por actuaciones y restauraciones respecto al valor inicial | Ha / Ha totales ZEC | Anual |
| Superficie de hábitats de interés y prioritarios afectada por obras y restauraciones | Ha / Ha totales | Anual |
| Superficie de la red de corredores ecológicos afectada por actuaciones y restauraciones | Ha / Ha totales | Anual |
| ***Consumo de agua*** | | |
| Consumo doméstico de agua | litros/hab./día | Anual |
| Demanda total de agua del municipio | l/hab./día | Anual |
| Índice de rendimiento del sistema de abastecimiento de agua | % | Anual |
| ***Vertidos al agua*** | | |
| Calidad de los ríos y arroyos | Índice BMWP' | Anual |
| ***Uso sostenible del suelo*** | | |
| Suelo urbano sobre la superficie total del municipio | % | Anual |
| Densidad de viviendas en suelo residencial | viv./Ha | Anual |
| Superficie destinada a infraestructuras de transporte y comunicaciones | % | Anual |
| ***Medio ambiente urbano*** | | |
| Superficie ocupada por parques, jardines y zonas verdes urbanas | % suelo urbano | Anual |
| ***Consumo de energía y residuos*** | | |
| Consumo eléctrico anual del municipio | kWh/hab. | Anual |
| Generación de residuos urbanos por habitante y día | kg/hab./día | Anual |
| ***Población y movilidad*** | | |
| Variación interanual de la población | % | Anual |
| Accesibilidad del municipio | minutos | Cuatrienal |



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

| | | |
|---|---|---|
| Red de bidegorris o carriles-bici | km / 10.000 hab. | Anual |

### 4.3.- Establecimiento de niveles límite o de referencia para los parámetros cuantificables

En cuanto a los parámetros objeto de regulación legislativa específica, los valores límite serán los que la legislación aplicable contemple en cada caso. Para el resto, los datos cuantitativos y cualitativos de referencia serán los que caractericen a cada indicador en el momento actual, de manera que en todo momento pueda conocerse la alteración que se está produciendo y establecerse las medidas oportunas para su restauración a los valores de partida.

### 4.4.- Diseño de los programas de supervisión, vigilancia e información del grado de cumplimiento

El PGOU de Baños de Ebro/Mañueta no establece fases diferenciadas para la ejecución de las actuaciones previstas, por lo que no es posible detallar el diseño de los programas de supervisión de cada fase ni su grado de cumplimiento. No obstante, dado que las actuaciones suponen obras que afectarán a diversos componentes ambientales, se propone un Programa de Vigilancia Ambiental de carácter general, que deberá adecuarse a las especificidades de cada actuación.

#### A) Fase de construcción

Durante la fase de construcción se llevará un control ambiental de la obra que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras especificadas en el proyecto correspondiente. Se redactarán informes periódicos que recojan las observaciones de las inspecciones, la adopción de las medidas correctoras y su resultado, los problemas presentados y las incidencias ocurridas (vertidos, emisiones, etc.); una vez finalizada la obra se elaborará un informe final de seguimiento. Los controles a realizar serán los siguientes:

- Niveles de residuos, emisiones y ruido: revisiones periódicas de la maquinaria para asegurar su mantenimiento y comprobar que las emisiones y los ruidos se mantienen dentro de los límites normativos. La dirección ambiental de la obra determinará la necesidad de riegos para el control del polvo y su periodicidad.
- Calidad de las aguas de los cursos fluviales afectados: se extremarán las precauciones para evitar vertidos a los cauces y se controlará el arrastre de partículas tras los movimientos de tierra mediante muestreos físico-químicos bimensuales y biológicos semestrales. Un muestreo previo fijará la situación preoperacional de referencia, y los muestreos se realizarán aguas arriba y aguas abajo de la obra, con controles adicionales tras las lluvias intensas. Se medirán, entre otros parámetros, temperatura, pH, conductividad, oxígeno disuelto, aceites y grasas, sólidos en suspensión, amonio, DQO e índices bióticos.
- Control de accesos: se especificarán los caminos de acceso antes del inicio de las obras y se evitará la apertura de nuevas vías; si fuera imprescindible abrir alguna, se verificará su máxima adaptación al terreno, evitando taludes de excesiva pendiente.
- Movimientos de tierras: se comprobará que las remodelaciones topográficas se ajustan lo más posible a la forma natural del terreno, redondeando taludes en planta y en alzado y garantizando pendientes que permitan la regeneración de la vegetación autóctona.



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Control y seguimiento del Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística: se redactarán informes mensuales y fichas específicas por unidad de obra. La dirección ambiental supervisará los ejemplares empleados en las plantaciones, la preparación de hoyos, la ejecución y el mantenimiento durante el periodo de garantía, así como la resiembra de las superficies fallidas.
- Control de las instalaciones de obra, personal y caminos auxiliares: finalizadas las obras se recuperarán las pistas, los accesos y el parque de maquinaria, y la dirección ambiental garantizará una campaña general de limpieza del entorno para eliminar los restos constructivos.

**B) FASE DE FUNCIONAMIENTO**

Para la fase de funcionamiento se propone un conjunto de indicadores que permiten seguir el grado de cumplimiento y la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, así como los efectos de las actuaciones del Plan sobre la realidad urbana del municipio. Se han seleccionado indicadores obtenidos de la aplicación Udalmap del Gobierno Vasco, cuya principal ventaja es que no requieren cálculos ni análisis específicos, procurando una selección temática que se ajuste al conjunto de medidas establecido en el Estudio Ambiental Estratégico. Los indicadores se agrupan en los siguientes bloques:

- **Población:** variación interanual de la población (%) y población total (hab.), para seguir el desarrollo poblacional derivado de la nueva oferta residencial.
- **Ocupación y artificialización del suelo:** densidad de viviendas en suelo residencial (viv./Ha), suelo urbano (%), superficie residencial (%) y superficie destinada a infraestructuras de transporte y a carreteras (%).
- **Medio natural:** superficie de la ZEC Río Ebro, de los hábitats de interés y prioritarios y de la red de corredores ecológicos afectada por actuaciones y restauraciones respecto al valor inicial.
- **Medio ambiente urbano:** superficie ocupada por parques, jardines y zonas verdes urbanas (% del suelo urbano).
- **Movilidad y accesibilidad:** accesibilidad del municipio (minutos), red de bidegorris (km por cada 10.000 habitantes) y conectividad mediante transporte público interurbano (n.º de municipios).
- **Consumo de recursos y generación de residuos:** índice de rendimiento del sistema de abastecimiento de agua (%), demanda total de agua por habitante y día (l/hab./día), generación de residuos urbanos por habitante y día (kg/hab./día) y consumo eléctrico anual (kWh/hab.).

Los Estudios Ambientales Estratégicos que en su caso deban redactarse para los documentos de desarrollo del Plan (planes especiales, planes parciales o proyectos de urbanización) analizarán con mayor detalle las actuaciones concretas y podrán completar y adaptar tanto las medidas correctoras como el presente programa de seguimiento.

Vitoria, 30 de junio de 2.026

Por el equipo redactor,



Jon Aseguinolaza Braga



EGINBIDEA DILIGENCIA
Fasea ■ Fase: TESTU BATERAGINA ■ TEXTO REFUNDIDO
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BAÑOS DE EBRO
QUE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONES IMPUESTAS EN
LA ORDEN FORAL 204/2026 DE 16 DE ABRIL
Foru agindua ■ Orden Foral: 464/2026
Data ■ Fecha: 01/10/2026
Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Alava



Firmante: CN=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 267116
Fecha de firma: 2026.10.07 23:00:22 Z