

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

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO**Orden Foral 152/2016, de 21 de junio, de aprobación definitiva del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Campezo****I. ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 208/2015, de 11 de mayo, se suspendió la aprobación definitiva del expediente de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Campezo.

Segundo. La misma Orden Foral 208/2015, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 4 de diciembre de 2015, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

II. FUNDAMENTOS

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

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

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Campezo.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA.

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

Vitoria-Gasteiz, a 21 de junio de 2016

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE CAMPEZO

ÍNDICE - TOMO I

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 1. Naturaleza y ámbito territorial
- Art. 2. Vigencia
- Art. 3. Efectos de la aprobación del PGOU
- Art. 4. Revisión del PGOU
- Art. 5. Modificación del PGOU
- Art. 6. Documentación del PGOU
- Art. 7. Interpretación del PGOU

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Art. 8. Instrumentos de actuación urbanística

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- Art. 9. Planes Parciales
- Art. 10. Planes Especiales
- Art. 11. Estudios de Detalle

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

- Art. 12. Tipos de actuación
- Art. 13. Programas de Actuación Urbanizadora
- Art. 14. Unidades de Ejecución
- Art. 15. Sistemas de Actuación

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª. Disposiciones generales

- Art. 16. Clase de proyectos

Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas

- Art. 17. Parcelaciones urbanísticas

Sección 3ª. Proyectos de urbanización

- Art. 18. Definición y contenido

Sección 4ª. Proyectos de obras complementarias de urbanización

- Art. 19. Definición, contenido y tramitación

Sección 5ª. Proyectos de obras públicas o para la ejecución de sistemas generales o locales

- Art. 20. Proyectos de obras públicas o para la ejecución de sistemas generales o locales

Sección 6ª. Proyectos de edificación

- Art. 21. Clases de obras de edificación
- Art. 22. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Art. 23. Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

Sección 7ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Art. 24. Definición y clases

Art. 25. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

Sección 8ª. Proyectos de actividades y de instalaciones

Art. 26. Definición y clases

Art. 27. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Sección 9ª. Evaluación de Impacto Ambiental

Art. 28. Concepto y finalidad

Art. 29. Marco normativo en materia de Evaluación de Impacto Ambiental

TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Publicidad del planeamiento

Art. 30. Tipos

Art. 31. Consulta directa

Art. 32. Consultas previas

Art. 33. Informes urbanísticos

Art. 34. Cédulas urbanísticas

Art. 35. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Art. 36. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la administración

Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Art. 37. Procedimiento y validez

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 38. Actos sujetos a licencia urbanística

Art. 39. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Art. 40. Licencias de parcelación

Art. 41. Autorización de obras de urbanización

Art. 42. Licencias de obras de edificación

Art. 43. Obligaciones del titular de la licencia de obras

Art. 44. Control de la ejecución de las obras

Art. 45. Caducidad y suspensión de las licencias de obras

Art. 46. Revocación de licencias de obras

Art. 47. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Art. 48. Tramitaciones singulares

Art. 49. Licencias de actividades e instalaciones

Art. 50. Licencias de ocupación y funcionamiento

CAPÍTULO 3. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y USOS

Art. 51. Objeto y efectos

CAPÍTULO 4. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Art. 52. Obligaciones de conservación

Art. 53. Contenido del deber de conservación

Art. 54. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Art. 55. Colaboración municipal

Art. 56. Ordenes de ejecución para la conservación

Art. 57. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Sección 2ª. Conservación del patrimonio catalogado

Art. 58. Declaración de utilidad pública

Art. 59. Alcance de la catalogación

Sección 3ª. Conservación de solares

Art. 60. Contenido del deber de conservación

CAPÍTULO 5. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Sección 1ª. Declaración de ruina

Art. 61. Procedencia de la declaración

Art. 62. Obras de reparación

Art. 63. Relación con la ordenación

CAPÍTULO 6. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 64. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

TÍTULO IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Art. 65. División urbanística del territorio

Art. 66. División del suelo en razón de su calificación

Art. 67. División del suelo en razón de su ordenación pormenorizada

Art. 68. División del suelo en razón de la gestión urbanística

CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Art. 69. Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento

Art. 70. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación y preexistentes

Art. 71. Obras autorizadas en los edificios disconformes con el Planeamiento

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 72. Disposición general

Art. 73. Régimen urbanístico de los sistemas generales

Art. 74. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable

Art. 75. Régimen urbanístico del Suelo Urbanizable

Art. 76. Régimen urbanístico del Suelo Urbano

TÍTULO V. RÉGIMEN DE USOS

Art. 77. Definición de uso urbanístico

Art. 78. Clasificación de usos

Art. 79. Agrupamiento de los usos

Art. 80. Localización de los usos

Art. 81. Uso de producción de recursos primarios

Art. 82. Uso de producción industrial

Art. 83. Uso de almacenes y comercio mayorista

Art. 84. Uso de equipamiento colectivo

Art. 85. Uso terciario

Art. 86. Uso residencial

Art. 87. Uso de áreas libres

Art. 88. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios libres adscritos al sistema general de espacios libres

Art. 89. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al sistema local de espacios libres

Art. 90. Uso de comunicaciones y transportes

Art. 91. Uso de infraestructuras básicas

Art. 92. Uso del agua

Art. 93 Otros usos

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 94. Definición de parámetros urbanísticos y edificatorios

Art. 95. Definición de parcela y edificación

Art. 96. Tipos edificatorios básicos

CAPÍTULO 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Art. 97. Sistemas de ordenación

Art. 98. Superficie edificable total y coeficiente de edificabilidad

Art. 99. Superficie edificada total

Art. 100. Densidad residencial

CAPÍTULO 3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Art. 101. Linderos

Art. 102. Dimensiones máximas y mínimas de linderos

Art. 103. Parcela mínima edificable

- Art. 104. Parcela mínima a efectos de parcelaciones
 - Art. 105. Relación entre edificación y parcela
 - Art. 106. Alineación
 - Art. 107. Definición de las referencias alimétricas del terreno
 - Art. 108. Definición de las referencias de la edificación
 - Art. 109. Separación a linderos
 - Art. 110. Retranqueo
 - Art. 111. Separación entre edificios
 - Art. 112. Fondo edificable
 - Art. 113. Área de movimiento de la edificación
 - Art. 114. Superficie ocupable y ocupada
 - Art. 115. Altura del edificio
 - Art. 116. Cota de origen
 - Art. 117. Número de plantas
 - Art. 118. Altura de cornisa, altura total, altura al alero, altura máxima, número de plantas
 - Art. 119. Construcciones por encima de la altura
 - Art. 120. Altura libre
 - Art. 121. Planta
- CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA**
- Art. 122. Definición
 - Art. 123. Aplicación
 - Art. 124. Salvaguarda de la estética urbana
 - Art. 125. Fachadas
 - Art. 126. Tratamiento de las plantas bajas
 - Art. 127. Cubiertas
 - Art. 128. Salientes y entrantes en las fachadas
 - Art. 129. Salientes permitidos respecto de la alineación
 - Art. 130. Cornisas, aleros y marquesinas
 - Art. 131. Portales y escaparates
 - Art. 132. Elementos sobresalientes del plano de fachada
 - Art. 133. Carpinterías
 - Art. 134. Persianas
 - Art. 135. Instalaciones en la fachada
 - Art. 136. Tendederos de ropa
 - Art. 137. Barandados, cierres de terrazas, etc.
 - Art. 138. Toldos

Art. 139. Vallados

Art. 140. Protección del arbolado

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones generales

Art. 141. Definición

Art. 142. Aplicación

Art. 143. Condicionamiento general

Sección 2ª. Condiciones particulares

Art. 144. Condiciones para las edificaciones residenciales

Art. 145. Condiciones de las edificaciones destinadas a uso de producción industrial

Art. 146. Condiciones de las edificaciones y locales de uso terciario

Art. 147. Condiciones de las edificaciones destinadas a hospedaje

Art. 148. Condiciones generales de uso global de equipamiento colectivo

Art. 149. Condiciones de las edificaciones destinadas a la producción de recursos primarios no energéticos

Art. 150. Condiciones de las edificaciones destinadas a almacenes y comercio mayorista

Art. 151. Condiciones de los edificios destinados al estacionamiento de vehículos

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Art. 152. Condiciones de los edificios destinados al estacionamiento de vehículos

Art. 153. Condiciones de la red de saneamiento

Art. 154. Condiciones de la red alcantarillado

Art. 155. Condiciones de la red de abastecimiento de agua, de riego e incendios

Art. 156. Condiciones de la red de alumbrado público

Art. 157. Condiciones de la red de telecomunicaciones

Art. 158. Condiciones de la red de electricidad

Art. 159. Condiciones de la pavimentación

Art. 160. Condiciones de la jardinería

Art. 161. Condiciones de los cierres y vallados

Art. 162. Condiciones del mobiliario urbano

Art. 163. Condiciones de la señalización

Art. 164. Plazo de garantía

Art. 165. Excepciones

TOMO II

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES

Art. 166. Descripción

- Art. 167. Sistema general de vías públicas
- Art. 168. Sistema general de espacios libres y zonas verdes
- Art. 169. Sistema general de equipamiento colectivo público
- Art. 170. Sistema general de equipamiento colectivo privado
- Art. 171. Sistema general de infraestructuras básicas
- Art. 172. Sistema general de cursos y masas de agua

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO

Sección 1ª. Núcleo urbano de Santa Cruz

- Art. 173. Áreas de suelo urbano
- Art. 174. Área residencial casco histórico – R1 SC MOA-R1
- Art. 175. Áreas residenciales de edificación compacta R2 SC
- Art. 176. Área residencial vivienda precio tasado – Área R2VPT SC
- Art. 177. Áreas residenciales mixtas - R3 SC
- Art. 178. Áreas residenciales mixtas intensivas - R3I SC
- Art. 178 Bis. Áreas residenciales de edificación compacta y mixta R2/R3 SC
- Art. 179. Área residencial de vivienda de protección oficial - R4 SC
- Art. 180. Áreas residenciales de baja densidad - R5 SC
- Art. 181. Área residencial baja densidad R6 SC MOA-SR3 SC
- Art. 182. Áreas de actividades económicas AE SC
- Art. 183. Área industrial I1 SC MOA-SI-1

Sección 2ª. Núcleo urbano de Antoñana

- Art. 184. Áreas de suelo urbano
- Art. 185. Área residencial casco histórico R1 A
- Art. 186. Áreas residenciales de edificación compacta - R2 A
- Art. 187. Áreas residenciales mixtas - R3 A
- Art. 188. Área de actividades económicas - AE1 A

Sección 3ª. Núcleo urbano de Orbiso

- Art. 189. Áreas de suelo urbano
- Art. 190. Área residencial casco histórico - R1-R2 Or
- Art. 191. Áreas residenciales mixtas - R3 Or

Sección 4ª. Núcleo urbano de Oteo

- Art. 192. Áreas de suelo urbano
- Art. 193. Área residencial de edificación compacta - R1 Ot
- Art. 194. Áreas residenciales mixtas - R2 Ot

Sección 5ª. Núcleo urbano de Bujanda

- Art. 195. Áreas de suelo urbano

Art. 196. Área residencial de edificación compacta - R1 B

Art. 197. Áreas residenciales mixtas - R2 B

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sección 1ª. Núcleo urbano de Santa Cruz

Art. 198. Sectores de suelo urbanizable sectorizado

Art. 199. Sector residencial mixto SR0.1 SC

Art. 200. Sector residencial mixto SR0.2 SC

Art. 201. Sector residencial mixto SR0.3 SC

Art. 202. Sector residencial mixto SR0.4 SC

Art. 203. Sector residencial 1-media densidad-SR1 SC

Art. 204. Sector residencial 2-baja densidad-SR2 SC

Sección 2ª. Núcleo urbano de Antoñana

Art. 206. Sectores de suelo urbanizable sectorizado

Art. 207. Sector residencial -baja densidad-SR1 A

Art. 207Bis. Sector residencial -baja densidad-SR2 A

Sección 3ª. Núcleo urbano de Orbiso

Art. 208. Sectores de suelo urbanizable sectorizado

Art. 209. Sector residencial 1-baja densidad-SR1 Or

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Condiciones comunes a todas las áreas

Art. 210. Régimen urbanístico

Art. 211. Regulación urbanística del suelo no urbanizable

Art. 212. Categorías de suelo no urbanizable

Art. 213. Condicionantes superpuestos

Art. 214. Condicionamiento general

Art. 215. Usos prohibidos y compatibles en el suelo no urbanizable

Sección 2ª. Condiciones particulares de las categorías

Art. 216. Categoría 1ª. Áreas de especial protección de interés natural

Art. 217. Categoría 2ª. Áreas de especial protección de interés hidrológico

Art. 218. Categoría 3ª. Áreas forestales

Art. 219. Categoría 4ª. Áreas agroganaderas y de campiña

Art. 220. Categoría 5ª. Áreas de mejora ambiental

Sección 3ª. Condiciones particulares de las áreas afectadas por condicionantes superpuestos

Art. 221. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos

Art. 222. Áreas inundables

Art. 223. Corredores ecológicos

Art. 224. Paisajes singulares y sobresalientes

Art. 225. Humedales

Art. 226. Áreas de protección de la red viaria existente y proyectada

Art. 226Bis. Áreas de protección de la red viaria existente y proyectada

Sección 4ª. Condiciones para la implantación de los usos y actividades constructivas

Art. 227. Parámetros urbanísticos máximos de los usos y actividades constructivas

Art. 228. Condiciones particulares de los campamentos de turismo

Art. 229. Otras condiciones exigidas a los usos y actividades constructivos

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Art. 230. Edificaciones sometidas al régimen de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco

Art. 231. Catálogo de protección

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 232. Zonas arqueológicas

Art. 233. Zonas de presunción arqueológica

ÍNDICE DE PLANOS

| | |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| 1. Calificación de suelo – Redes de Infraestructuras | E:15.000 |
| 2.1. Calificación del suelo no urbanizable | E:15.000 |
| 2.2. Categorías del suelo no urbanizable | E:15.000 |
| 2.3. Condicionantes superpuestos del suelo no urbanizable | E:15.000 |
| 2.4.1. Calificación del suelo no urbanizable (139-3-5) | E: 5.000 |
| 2.4.2. Calificación del suelo no urbanizable (139-4-5) | E: 5.000 |
| 2.4.3. Calificación del suelo no urbanizable (139-5-5) | E: 5.000 |
| 2.4.4. Calificación del suelo no urbanizable (139-3-6) | E: 5.000 |
| 2.4.5. Calificación del suelo no urbanizable (139-4-6) | E: 5.000 |
| 2.4.6. Calificación del suelo no urbanizable (139-5-6) | E: 5.000 |
| 2.4.7. Calificación del suelo no urbanizable (139-6-6) | E: 5.000 |
| 2.4.8. Calificación del suelo no urbanizable (139-3-7) | E: 5.000 |
| 2.4.9. Calificación del suelo no urbanizable (139-4-7) | E: 5.000 |
| 2.4.10. Calificación del suelo no urbanizable (139-5-7) | E: 5.000 |
| 2.4.11. Calificación del suelo no urbanizable (139-6-7) | E: 5.000 |
| 2.4.12. Calificación del suelo no urbanizable (139-3-8) | E: 5.000 |
| 2.4.13. Calificación del suelo no urbanizable (139-4-8) | E: 5.000 |
| 2.4.14. Calificación del suelo no urbanizable (139-5-8) | E: 5.000 |
| 2.4.15. Calificación del suelo no urbanizable (139-6-8) | E: 5.000 |
| 2.4.16. Calificación del suelo no urbanizable (171-3-1) | E: 5.000 |
| 2.4.17. Calificación del suelo no urbanizable (171-4-1) | E: 5.000 |
| 2.4.18. Calificación del suelo no urbanizable (171-5-1) | E: 5.000 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|----------|
| 2.4.19. Calificación del suelo no urbanizable (171-6-1) | E: 5.000 |
| 2.4.20. Calificación del suelo no urbanizable (171-4-2) | E: 5.000 |
| 2.4.21. Calificación del suelo no urbanizable (171-5-2) | E: 5.000 |
| 3.1. Ordenación estructural Santa Cruz | E: 2.000 |
| 3.2. Ordenación estructural Antoñana | E: 1.000 |
| 3.3. Ordenación estructural Orbiso | E: 1.000 |
| 3.4. Ordenación estructural Oteo | E: 1.000 |
| 3.5. Ordenación estructural Bujanda | E: 1.000 |
| 4.1.1. Ordenación pormenorizada Santa Cruz | E: 1.000 |
| 4.1.2. Ordenación pormenorizada Santa Cruz | E: 1.000 |
| 4.1.3. Ordenación pormenorizada Santa Cruz | E: 1.000 |
| 4.1.4. Ordenación pormenorizada Santa Cruz | E: 1.000 |
| 4.1.5. Ordenación pormenorizada Santa Cruz | E: 1.000 |
| 4.2. Ordenación pormenorizada Antoñana | E: 1.000 |
| 4.3. Ordenación pormenorizada Orbiso | E: 1.000 |
| 4.4. Ordenación pormenorizada Oteo | E: 1.000 |
| 4.5. Ordenación pormenorizada Bujanda | E: 1.000 |
| 5.1.1. Red de abastecimiento de Agua Santa Cruz | E: 2.000 |
| 5.1.2. Red de saneamiento Santa Cruz | E: 2.000 |
| 5.1.3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público Santa Cruz | E: 2.000 |
| 5.1.4. Red de telecomunicaciones Santa Cruz | E: 2.000 |
| 5.2.1. Red de abastecimiento de Agua Antoñana | E: 1.000 |
| 5.2.2. Red de saneamiento Antoñana | E: 1.000 |
| 5.2.3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público Antoñana | E: 1.000 |
| 5.2.4. Red de telecomunicaciones Antoñana | E: 1.000 |
| 5.3.1. Red de abastecimiento de Agua Orbiso | E: 1.000 |
| 5.3.2. Red de saneamiento Orbiso | E: 1.000 |
| 5.3.3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público Orbiso | E: 1.000 |
| 5.3.4. Red de telecomunicaciones Orbiso | E: 1.000 |
| 5.4.1. Red de abastecimiento de Agua Oteo | E: 1.000 |
| 5.4.2. Red de saneamiento Oteo | E: 1.000 |
| 5.4.3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público Oteo | E: 1.000 |
| 5.4.4. Red de telecomunicaciones Oteo | E: 1.000 |
| 5.5.1. Red de abastecimiento de agua Bujanda | E: 1.000 |
| 5.5.2. Red de saneamiento Bujanda | E: 1.000 |
| 5.5.3. Redes de energía eléctrica y alumbrado público Bujanda | E: 1.000 |
| 5.5.4. Red de telecomunicaciones Bujanda | E: 1.000 |

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 1. Naturaleza y ámbito territorial**

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El ámbito territorial de este PGOU se extiende a todo el término municipal.

Artículo 2. Vigencia

Aprobado definitivamente el PGOU entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOTA y mantendrá su vigencia indefinidamente mientras no sea revisado.

Artículo 3. Efectos de la aprobación del PGOU

1. La entrada en vigor del PGOU produce los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el PGOU están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio PGOU en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el ayuntamiento y los demás organismos de la administración pública, como para los particulares.

Artículo 4. Revisión del PGOU

Transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del PGOU se procederá a su revisión. Asimismo se revisará el PGOU si se produjesen algunas de las siguientes circunstancias:

a) Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Cambio de orientación de la política urbana debido a la modificación de la composición política de la corporación municipal, o cualquier otra causa, que demande la modificación del modelo territorial.

c) Agotamiento del 50 por ciento de la capacidad residencial o de suelo de actividades económicas del PGOU

Artículo 5. Modificación del PGOU

1. Se entiende por modificación del PGOU toda reconsideración, alteración o adición de sus documentos o determinaciones no comprendida en el artículo anterior y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PGOU por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán modificaciones del PGOU:

a) La aprobación de ordenanzas municipales que desarrollen o aclaren determinaciones concretas del PGOU

b) Las rectificaciones del catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de planes especiales de protección.

Artículo 6. Documentación del PGOU

1. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio plan y atendiendo la realidad social del momento en que se apliquen.

2. Los documentos que integran el PGOU son:

a) Documentos escritos.

Memoria.

Normativa urbanística.

Estudio de viabilidad económico-financiera

Memoria de sostenibilidad económica

b) Documentos gráficos.

Planos de información.

Planos de ordenación.

Artículo 7. Interpretación del PGOU

1. El plan se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2. En casos de contradicción entre normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor precisión, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.

En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones contenidas en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstas.

3. En los supuestos anteriores será preciso el pronunciamiento del órgano municipal del gobierno competente, que resolverá la cuestión mediante dictamen motivado, incorporándose la resolución como anexo al PGOU.

4. Cuando a pesar de los criterios expresados en los puntos precedentes exista alguna interpretación que suscite dudas razonables, se requerirá un informe técnicojurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose, también, en lo sucesivo como nota aclaratoria anexa de la normativa.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del PGOU

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 8. Instrumentos de actuación urbanística:**

1. El PGOU, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se desarrollará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución material.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**Artículo 9. Planes parciales**

1. Los planes parciales deberán contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 67 de la Ley de Suelo y Urbanismo (2/2006) y en este PGOU, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 68 de dicha Ley.

Artículo 10. Planes especiales

El ámbito y contenido de los planes especiales de desarrollo del PGOU será el previsto en el artículo 69 de la Ley de Suelo y Urbanismo (2/2006). Los tipos de Plan Especial son los definidos en los artículos 70, 71 y 72 de dicha Ley.

Artículo 11. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle tendrán la finalidad que se determina en el artículo 73 de la Ley de Suelo y Urbanismo (2/2006). Sus determinaciones se contendrán en la documentación prevista en el artículo 74 de dicha Ley.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**Artículo 12. Tipos de actuación**

Conforme a lo establecido en la Ley de Suelo y Urbanismo (2/2006), la ejecución de las determinaciones del Plan General se podrá desarrollar mediante la realización de cuatro tipos de actuaciones:

- Actuaciones aisladas
- Actuaciones de dotación
- Actuaciones integradas
- Actuaciones de ejecución de dotaciones

Artículo 13. Programas de actuación urbanizadora

El desarrollo de las Actuaciones Integradas se realizará mediante programas de actuación urbanizadora, cuyo objeto y contenido se ajustará a lo regulado en los artículos 152, 153, 154 y 155 de la Ley de Suelo y Urbanismo (2/2006).

Artículo 14. Unidades de ejecución

Conforme establece el art. 143 de la Ley de Suelo y Urbanismo (2/2006), las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de las actuaciones urbanizadoras.

El proceso y los requisitos para la delimitación de unidades de ejecución son los regulados en los artículos 144 y 145.

Artículo 15. Sistemas de actuación

1. La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto se señalen en este PGOU y cuando este no lo establezca, atendiendo a las características y condiciones que concurren.

3. La modificación del sistema de actuación, previsto en el Plan General, no constituye en sí modificación del planeamiento, pudiéndose realizar según la tramitación establecida al efecto por la Ley del Suelo y Urbanismo (2/2006) para la delimitación de unidades de ejecución (artículo 145).

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL*Sección 1ª. Disposiciones generales***Artículo 16. Clase de proyectos**

1. La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De parcelaciones urbanísticas
- b) De urbanización
- c) De obras ordinarias de urbanización
- d) De obras públicas o para la ejecución de sistemas generales y locales
- e) De edificación
- f) Otras actuaciones urbanísticas
- g) De actividades e instalaciones
- h) Estudios de Impacto Ambiental

*Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas***Artículo 17. Parcelaciones urbanísticas**

1. Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el artículo 40 de esta normativa, se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido.

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente indicada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el PGOU

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

*Sección 3ª. Proyectos de urbanización.***Artículo 18. Definición y contenido**

1. Los proyectos de urbanización tendrán el objeto señalado en el artículo 194 de la Ley 2/2006 y, contendrán los documentos y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/1000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talararse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

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

El procedimiento de tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización será el establecido en el artículo 193 de la Ley 2/2006.

2. El diseño de los espacios de dominio y uso público cumplirá lo dispuesto en la legislación sobre supresión de barreras urbanísticas.

3. Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable:

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

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

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

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

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

– Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la normativa básica NBE. CPI 96 de protección contra incendios en los edificios.

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

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de distribución:

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

– Las potencias mínimas por vivienda serán:

Grado de electrificación elevado: 8.000 W.

Grado de electrificación medio: 5.000 W.

Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.

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

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

- La distribución deberá ser subterránea.
- La red en baja tensión será de 220/127 voltios, pudiendo admitirse también en 380/220 voltios.

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

Alumbrado público:

- Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

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

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

- Preferentemente se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos diferentes.

- Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE15D/74 (“Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos”).

- Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

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

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

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

- Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

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

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

- Se prohíbe el vertido directo, tanto en superficie como en subsuelo, debiéndose disponer, en todo caso, sistemas de depuración que garanticen que las aguas residuales cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas.

d) Pavimentaciones

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

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

e) Urbanización de zonas verdes

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

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

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

– Se recomienda la plantación de las especies que se señalan a continuación:

Árboles

- *Betula pendula* abedul
- *Ilex aquifolium* acebo
- *Robinia pseudoacacia* falsa acacia
- *Alnus glutinosa* aliso
- *Acer platanoides* arce real
- *Acer pseudoplatanus* falso plátano
- *Acer campestre* arce menor
- *Castanea sativa* castaño (precaución, enfermedad)
- *Populus alba* chopo blanco
- *Populus tremula* álamo temblón
- *Fraxinus angustifolia* fresno
- *Fraxinus excelsior* fresno de Vizcaya
- *Fagus sylvatica* haya
- *Juglans regia* nogal
- *Ulmus glabra* olmo (precaución, enfermedad)
- *Ulmus minor* olmo (precaución, enfermedad)
- *Platanus hybrida* plántano
- *Quercus robur* roble
- *Quercus petraea* roble albar
- *Quercus faginea* quejigo
- *Quercus ilex subsp. rotundifolia* carrasca
- *Quercus pyrenaica* marojo, tocorno
- *Quercus rubra* roble americano
- *Taxus baccata* tejo
- *Tilia platyphyllos* tilo
- *Tilia cordata* tilo
- *Pinus pinaster* pino marítimo
- *Pinus sylvestris* pino albar
- *Aesculus hippocastanum* castaño de indias

- *Celtis australis* almez
- *Eleagnus angustifolia* árbol del paraíso
- *Cercis siliquastrum* arbol de judas, árbol del amor

Arbustos

- *Corylus avellana* avellana
- *Crataegus monogyna* espino albar
- *Arbustus unedo* madroño
- *Rosa canina* silvestre
- *Viburnum lantana* morrionera
- *Malus sylvestris* manzano silvestre
- *Pyrus cordata* peral silvestre
- *Frangula alnus* arraclán
- *Euronimus europaeus* bonetero
- *Sorbus aria* serbial
- *Sorbus domestica* serbal común
- *Sorbus torminalis* mostajo
- *Erica arborea* brezo blanco
- *Erica scoparia* brezo de escobas
- *Salix alba* sauce blanco
- *Salix babylónica* sauce llorón
- *Salix atrocinerea* salguero negro
- *Salix elaeagnos* sarga
- *Pronus spinosa* endrino
- *Cornus sanguinea* cornejo
- *Sambucus nigra* saúco
- *Ligustrum vulgare* aligustre
- *Cytisus cantabricus* retama
- *Cytisus scoparius* retama
- *Cistus scoparius* retama
- *Cistus laurifolius* jara
- *Spirea hypericifolia* durillo negro
- *Lavandula latifolia* espliego
- *Rhamnus alaternus* carrasquilla
- *Rhamnus catharticus* espino cerval
- *Amelanchier ovalis* quillomo
- *Buxus sempervivens* boj

- *Juniperus communis* enebro
- *Acer monspessulanum* arce de Montpellier

Trepadoras

- *Tanus communis* nueza negra
- *Hedera helix* hiedra

f) Resto de servicios

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

Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes compañías suministradoras.

4. Los horizontes correspondientes a la tierra vegetal que pudieran ser sellados por las labores de urbanización serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades. Si no fuera posible su extendido o redistribución inmediata se procederá a acopiarlos en masas de sección trapezoidal de 3 m. de altura como máximo.

Sección 4ª. Proyectos de obras complementarias de urbanización

Artículo 19. Definición, contenido y tramitación

Se definen como proyectos de obras complementarias de urbanización los proyectos parciales de urbanización que resulten necesarios para la ejecución de actuaciones aisladas, que deberán cumplir lo establecido en el artículo 195.1 de la Ley 2/2006.

Estos proyectos se incluirán como anexo al proyecto de edificación, y previo informe de la junta administrativa correspondiente, en el caso de que los otros se proyecten en el término de dicha junta, y se quedaran autorizados con la obtención de la correspondiente licencia edificatoria.

Sección 5ª. Proyectos de obras públicas o para la ejecución de sistemas generales o locales.

Artículo 20. Proyectos de obras públicas o para la ejecución de sistemas generales o locales

Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por la Ley 2/2006 se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación por la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Sección 6ª. Proyectos edificación

Artículo 21. Clases de obras de edificación

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:

- a) Intervenciones de nueva planta
 - Sobre solares vacantes
 - Sustitución
- b) Intervenciones de demolición
- c) Intervenciones constructivas sin ampliación
 - Restauración científica
 - Restauración conservadora

- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reedificación
- Reforma

d) Intervenciones constructivas con ampliación.

2. La definición y alcance de estas intervenciones constructivas son las contenidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3. Se consideran obras mayores las intervenciones de nueva planta, las de demolición, las de ampliación, así como las intervenciones constructivas que supongan:

- a) Modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.
- b) Modificación de los elementos comunes del edificio.
- c) Modificación del número de viviendas del edificio.

4. Son obras menores las no incluidas en el apartado anterior.

Artículo 22. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Los proyectos de obras mayores de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa al PGOU o a la normativa de desarrollo.

b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la cartografía oficial de la Diputación Foral de Álava, a escala 1/5000.

Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, luz, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurran en el mismo.

Planos acotados a escala 1/50 o 1/100 que permitan la evaluación de sus características por los servicios técnicos correspondientes.

c) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.

Artículo 23. Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas:

1. Intervenciones de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2. Intervenciones de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

3. Intervenciones de restauración científica y conservadora.

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

4. Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma.

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5. Intervenciones de reedificación

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

6. Intervenciones de ampliación

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada del edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Sección 7ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 24. Definición y clases

1. A los efectos de este PGOU se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- Movimientos de tierra no afectados a obras de urbanización o edificación.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluso los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c) Actuaciones temporales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.

- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 25. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en este PGOU como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2. El Ayuntamiento, antes de conceder la oportuna licencia por la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, exigirá el pertinente permiso o informe favorable, en su caso, del órgano competente en materia medioambiental.

3. Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervención de nueva planta.

Sección 8ª. Proyectos de actividades y de instalaciones

Artículo 26. Definición y clases

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Artículo 27. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la Ley 3/1998 del Parlamento Vasco, Ley General de Protección del Medio Ambiente y la reglamentación técnica específica, y por el contenido de este PGOU. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

27.1 Contenido técnico que deben contemplar los proyectos generales de actividades industriales:

- A. Memoria técnica
- B. Planos
- C. Presupuesto

A. Memoria técnica

- 1. Descripción del local. Estudio del emplazamiento.

Se indicará la superficie del local, especificando la correspondiente al proceso de producción y la que corresponda a oficinas, almacenes u otros elementos de la construcción. Asimismo se citarán, si las hubiere, las actividades que se llevan a cabo en los pabellones colindantes.

- 2. Resumen de la actividad

Se describirá con detalle la actividad y se hará referencia a los diferentes procesos intermedios.

Deberá rellenarse la ficha de datos técnicos del RAMINP, que estará a disposición de los interesados en el Ayuntamiento.

2.1 Materias primas

Se citarán las diferentes materias primas, con indicación de las características fisicoquímicas, consumo anual de las mismas para la capacidad de producción prevista, stock máximo almacenable y condiciones de almacenamiento.

2.2 Maquinaria

En este apartado se incluirá una relación de la maquinaria de producción existente en la empresa, haciendo mención a la potencia eléctrica y/o térmica de cada máquina en KW.

2.3 Instalaciones

Se especificarán las instalaciones que afecten al proceso (alta y baja tensión, gas natural, GLP, fuel, gasoil, vapor, aire comprimido, instalaciones criogénicas, etc) cumplimentando el anexo I.

2.4 Descripción del proceso industrial

Análisis del proceso industrial en toda su extensión: procesos intermedios, aditivos y reactivos utilizados (características físico-químicas, fases donde se utilizan, consumo anual).

Diagrama de flujo del proceso. También se indicará la capacidad anual de producción y el stock máximo de productos finales previsto.

2.5. Instalaciones de ventilación e higiene

Describir el sistema de ventilación propuesto (natural o forzada), así como las instalaciones de higiene previstas

2.6. Agua potable

Se mencionará la procedencia del agua potable, enumerando las medidas para garantizar el mantenimiento de calidad sanitaria en el supuesto de que no proceda de la red general.

2.7. Repercusiones en el medio ambiente y medidas correctoras

Descripción de los efectos de la implantación y desarrollo de la actividad en el medio receptor en cuanto a:

a) Ruido y vibraciones

Se especificarán las medidas correctoras propuestas que irán acompañadas de los cálculos justificativos, indicándose el nivel sonoro máximo y medio que produzca la actividad, y el transmitido a viviendas o actividades afectadas. Cuando las máquinas puedan producir vibraciones se enumerarán los dispositivos anti vibratorios y las cimentaciones o bancadas adoptadas.

b) Emisiones contaminantes a la atmósfera

- Identificación de los diferentes procesos y/o focos emisores de gases, partículas, etc.
- Caracterización de las emisiones producidas en cada foco emisor. Sistemas de depuración previstos y niveles de emisión resultantes.

c) Aguas residuales

Identificación de los procesos y puntos de vertido de aguas residuales. Caracterización de los vertidos. Medio receptor: colector, cauce público, Sistemas de depuración previstos, cantidad de lodos generados y características del vertido resultante.

d) Residuos sólidos asimilables a urbanos

- Residuos producidos en las operaciones de limpieza, restos de embalajes, palets, etc
- Cuantificación y gestión prevista para los mismos (sistema de almacenamiento provisional y destino final).

e) Residuos inertes e inertizados

Descripción de los procesos generadores de residuos inertes, descripción de los residuos inertes, cantidad generada anualmente, gestión prevista, nombre del vertedero autorizado y/o nombre del gestor autorizado.

f) Residuos tóxicos y peligrosos

Descripción de los procesos generadores de residuos tóxicos y peligrosos, descripción de los residuos tóxicos y peligrosos, cantidad anual generada, gestión prevista y nombre del gestor autorizado.

2.8. Protección contra incendios

Estudio completo, basándose en la normativa aplicable en cada caso, de las medidas contra-incendios, adoptadas para la protección del local. Cálculos justificativos de los agentes de extinción elegidos (BIE. s, extintores hidrantes, etc).

Asimismo se presentará cálculo del nivel de riesgo intrínseco y características y comportamiento al fuego de los materiales de compartimentación y delimitadores de la actividad.

B. Planos

Se ajustarán en su conformación y doblado a las normas DIN, incluyéndose al menos los siguientes:

B.1. Plano de emplazamiento de la actividad

Se delimitarán los edificios y, terrenos propios y colindantes, los usos de los mismos y las vías públicas inmediatas.

B.2. Plano de planta de las instalaciones

Deberá señalarse: situación de la maquinaria, salidas de emergencia, protección contra incendios, zonas elegidas para el almacenamiento de materias primas, producto acabado y almacenamiento provisional de residuos. Además situación de oficinas, vestuarios, almacenes, etc. escala 1:100.

B.3. Plano de evacuación del edificio

Se señalarán los recorridos, protecciones y medios dispuestos.

B.4. Planos de instalaciones

En cada uno de los proyectos sectoriales se incluirán los planos y esquemas necesarios para definir correctamente la instalación afectada (plantas de tratamiento de aguas residuales, sistemas de depuración de humos, etc).

C. Presupuesto

Este apartado deberá contener, el resumen de los presupuestos parciales de cada uno de los anexos, así como la valoración de las medidas correctoras o elementos cuyo diseño fuese necesario y que no han sido incluidos en proyectos sectoriales específicos.

27.2 Contenido técnico que deben contemplar los proyectos generales de actividades agropecuarias:

A. Memoria técnica

B. Planos

C. Presupuesto

A. Memoria técnica

1. Descripción del local. Estudio del emplazamiento

Se indicará el emplazamiento, incluyendo distancias a núcleos de población, viviendas aisladas, cauces públicos, pozos y manantiales de abastecimiento. Asimismo se indicará la superficie de las instalaciones.

2. Resumen de la actividad

2.1. Sistema de explotación

En este apartado se indicará el número de animales y el tipo de explotación (ganado de leche, de engorde, etc.), mencionando el plan de alimentación así como el stock máximo almacenable de piensos, forraje, y sistema de almacenamiento.

2.2 Instalaciones

Se especificarán las instalaciones que afecten al proceso (alta y baja tensión, gas natural, GLP, fuel, gasoil, vapor, aire comprimido, instalaciones criogénicas, etc) cumplimentando el anexo I.

2.3 Repercusiones en el medio ambiente y medidas correctoras

Descripción de los efectos de la implantación y desarrollo de la actividad en el medio receptor en cuanto a:

a) Impacto atmosférico por producción de gases y olores

Identificación de los diferentes procesos y/o focos emisores de gases y olores. Medidas correctoras propuestas para minimizar su impacto.

b) Residuos líquidos orgánicos (purines). Aguas de escorrentía y pluviales.

– Dimensionado y características constructivas de la fosa de recogida de residuos líquidos (purines), indicando distancias a cauces públicos, depósitos y redes de abastecimiento. Justificación técnica de la capacidad elegida en función del volumen de residuos generados en la explotación (incluyendo aguas de limpieza) así como de su gestión posterior.

– Descripción del sistema de eliminación de los residuos líquidos, aguas pluviales y de escorrentía (cálculos justificativos), señalando las distancias a: cauces públicos, manantiales, núcleos de población, redes generales de abastecimiento y depósitos de almacenamiento de agua potable.

c) Residuos sólidos orgánicos (estiércol).

– Sistema de almacenamiento y previsión de las cantidades anuales generadas. Características y dimensiones del estercolero indicando sistema de recogida de lixiviados, así como distancias a cauces públicos, depósitos, redes de abastecimiento, núcleos habitados, etc.

– Justificación de la disponibilidad de terrenos para la eliminación en los mismos del estiércol y residuos en función de la capacidad de admisión de los terrenos.

d) Otros residuos generados

– Sistema previsto para la eliminación de los animales muertos (retirada por empresa o servicios autorizados, cremación, enterramiento con cal,). Justificación de la idoneidad de la solución propuesta en los aspectos higiénico-sanitario y ambiental.

– Residuos sólidos urbanos y asimilables: plásticos, cartonajes, etc. Cuantificación y gestión prevista para los mismos.

– Residuos de productos fitosanitarios, zoonosanitarios u otros productos químicos: cuantificación, almacenamiento provisional y destino final, indicando la empresa autorizada prevista para su retirada.

2.4 Medidas higiénico-sanitarias

a) Garantías de impermeabilización en las fosas y solados

b) Disponibilidad de agua potable para la instalación, enumerando la procedencia y calidad de la misma.

c) Tratamientos de desinfección, desinsectación y desratización: método, productos, periodicidad y empresa autorizada (en su caso).

d) Dispositivos en los huecos al exterior para defensa contra insectos (mallas).

e) Operaciones de limpieza que se realizan y frecuencia de las mismas.

2.5 Protección contra incendios

Estudio de las medidas previstas para la protección de las instalaciones, basándose en la normativa aplicable en cada caso. Justificación de los agentes de extinción elegidos (BIE-s, extintores, etc) en función del nivel de riesgo intrínseco, características constructivas y comportamiento al fuego de los materiales.

B. Planos

Se ajustarán en su conformación y doblado a las normas DIN, incluyéndose al menos los siguientes:

B.1. Plano de situación de la actividad

Se indicará la ubicación de la actividad así como de los terrenos disponibles, señalando las distancias a núcleos habitados (viviendas colindantes), cauces públicos, manantiales, depósitos de agua, redes de abastecimiento u otros puntos de interés. Escala 1:5000.

B.2. Plano de planta de las instalaciones

Señalando la maquinaria e instalaciones existentes, zonas de almacenamiento de forraje y alimentos, lechería, establos estercolero, fosa de purines, etc. Se reflejarán, asimismo, los sistemas contra incendios y red de saneamiento. Escala 1:100.

B.3. Plano de secciones de las diferentes instalaciones

Escala 1:100

C. Presupuesto

Este apartado deberá contener, el resumen de los presupuestos parciales de cada uno de los anexos, así como la valoración de las medidas correctoras o elementos cuyo diseño fuese necesario y que no han sido incluidos en proyectos sectoriales específicos.

Sección 9ª. Evaluación de impacto ambiental.

Artículo 28. Concepto y finalidad

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permitan estimar los efectos que la ejecución de planes, programas, proyectos, obras o actividades puedan causar en un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Artículo 29. Marco normativo en materia de evaluación de impacto ambiental

El marco normativo vigente en materia de evaluación de impacto ambiental es el siguiente:

- Marco comunitario

- Directiva 2001/42/CE, del Consejo, de 27 de junio, relativa a la Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Marco estatal

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y reglamentos estatales vigentes.

- Marco autonómico

- Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 183/2003, de 22 de julio por el que se regula el Procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

TÍTULO III. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Publicidad del planeamiento

Artículo 30. Tipos

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3 de la presente normativa, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 31. Consulta directa

1. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del libro de registro, debidamente autenticado en el que se inscriban todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución de la ordenación urbanística, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación del PGOU debidamente autenticado en el que se inscriben todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución de la ordenación urbanística, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos, y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de los programas de actuación urbanizadora de las delimitaciones de los programas de actuación urbanizadores de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 32. Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 33. Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o a una unidad de ejecución, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5000 en suelo no urbanizable, y 1/1000 en suelo urbano del PGOU, o bien la denominación oficial precisa de la finca o unidad objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 34. Cédulas urbanísticas

1. Mediante ordenanza especial se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1000 en suelo urbano del PGOU y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las cédulas contendrán las siguientes especificaciones:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de ordenación por cuyas determinaciones se encuentran afectadas y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Edificabilidad media ponderada del ámbito del planeamiento en el que se sitúe.
- e) Tipo de actuación prevista: actuación integrada, aislada de dotación o de ejecución de dotaciones.
- f) Sistema de actuación aplicable.

3. El valor acreditativo de las cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 35. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma prevista en el artículo 7.

Artículo 36. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la administración

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.

2. Al margen de lo anterior se establece el siguiente régimen de vinculación:

- a) Los informes emitidos por el ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.
- b) Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.
- c) Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.
- d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

*Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes***Artículo 37. Procedimiento y validez**

1. Los interesados podrán solicitar del ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 o 1/1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.

2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días.

3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 38. Actos sujetos a licencia urbanística

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en el artículo 207 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para la administración pública distinta del Ayuntamiento, aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público.

3. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.
- e) De actividades e instalaciones.

Artículo 39. Procedimiento para el otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en el artículo 210 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 40. Licencias de parcelación

1. Las licencias de parcelación se concederán, en su caso, previa presentación de un proyecto de parcelación que cumpla lo previsto en el artículo 17 de esta normativa.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de parcelación.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

3 Las parcelaciones y segregaciones incluidas en los proyectos de reparcelación quedan autorizadas por el acto de aprobación definitiva de los correspondientes proyectos, no precisando la obtención de licencia urbanística.

Artículo 41. Autorización de obras de urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y proyectos de obras públicas o para la ejecución de sistemas generales o locales, sin perjuicio de que en los mismos se pueda condicionar la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. La autorización de las obras de urbanización de carácter complementario, se tramitará conjuntamente con las licencias de edificación conforme a lo señalado en los artículos siguientes.

3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

Artículo 42. Licencias de obras de edificación

1. Para la obtención de licencia de obras de edificación de obras que tengan la consideración de mayores, conforme a lo previsto en el artículo 21 será necesaria la presentación previa del correspondiente Proyecto de Edificación que cumplirá los requisitos previstos en el artículo 22.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada y si el ayuntamiento lo estimare conveniente, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. Las licencias de edificación de obras de construcción de edificios de nueva planta destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera deberá cumplir lo establecido en el artículo 31 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

3. Para la obtención de la licencia de obras de edificación de obras que tengan la consideración de menores, conforme a lo previsto en el artículo 21, será suficiente la presentación de una memoria descriptiva de las mismas así como su presupuesto pormenorizado.

4. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, entonado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a la presente Normativa.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de la presente Normativa y del planeamiento de desarrollo aplicable.

5. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

6. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

7. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 43. Obligaciones del titular de la licencia de obras

1. La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reponer la urbanización de las zonas colindantes con la finca en la que se realizan las obras, dentro del plazo de conclusión de las obras.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 44. Control de la ejecución de las obras

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de

la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnicofacultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 45. Caducidad y suspensión de las licencias de obras

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si no se terminaren las obras en el plazo establecido en la concesión de la licencia o, en su defecto, de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. De no contar con prórroga anterior podrá solicitarse una definitiva para un plazo no superior a seis (6) meses.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 46. Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 47. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 24 de esta normativa, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 48. Tramitaciones singulares

1. Derribos urgentes: cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

2. Apeos de fincas contiguas: Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precise investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

Artículo 49. Licencias de actividades e instalaciones

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

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

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en esta Normativa y al cumplimiento de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de RAMINP, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes.

Artículo 50. Licencias de ocupación y funcionamiento

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y de reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnicofacultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificado que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al ayuntamiento por los promotores o propietarios.

5. Queda prohibido, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtenga la licencia de primera ocupación.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectado.

CAPÍTULO 3. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y USOS

Artículo 51. Objeto y efectos

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y a la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPÍTULO 4. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 52. Obligaciones de conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 53. Contenido del deber de conservación

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:

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

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del sesenta por ciento (60 por ciento) del coste de reposición del edificio, en el caso de Actuaciones Aisladas, y del cincuenta por ciento (50 por ciento) en el caso de Actuaciones Integradas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la presente Normativa.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Artículo 54. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones privadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garantice 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. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de 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 y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

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

Artículo 55. Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b) del artículo anterior rebasara los límites establecidos en el apartado 1.b) del artículo 53 y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo la declaración de ruina de la edificación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 56. Ordenes de ejecución para la conservación

1. Aun cuando no se deriven de del presente PGOU ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) del párrafo 1 de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de su fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 57. Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia.

*Sección 2ª. Conservación del patrimonio catalogado***Artículo 58. Declaración de utilidad pública**

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la administración pública en la parte que le corresponda.

Artículo 59. Alcance de la catalogación

1. Los bienes inmuebles incluidos en el catálogo de la edificación de este PGOU y/o en los correspondientes a los PERI de los cascos históricos del Municipio quedan exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso, contenido en el capítulo 5 de este título.

2. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.

3. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la sección primera del presente capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente PGOU o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe.

*Sección 3ª. Conservación de solares***Artículo 60. Contenido del deber de conservación**

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en la presente normativa.

b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

CAPÍTULO 5. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

*Sección 1ª. Declaración de ruina***Artículo 61. Procedencia de la declaración**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos señalados en el artículo 201 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Artículo 62. Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un proyecto básico de reparación que contendrá la documentación que, en atención al alcance de la obra, se establece en los artículos 22 y 23 de esta normativa.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x)^2$$

Siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10), ni superior a trescientos (300).

Artículo 63. Relación con la ordenación

La demolición de un inmueble por su disconformidad con el planeamiento urbanístico se efectuará sin perjuicio de lo señalado en el artículo 70 de esta Normativa.

CAPÍTULO 6. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 64. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

El propietario de suelo urbano y urbanizable sectorizado deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

a) Para la aprobación de planes especiales de ordenación urbana de suelo urbano y de los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, el plazo establecido en el título vii de esta normativa, condiciones específicas de los sistemas, áreas y sectores.

b) Para la aprobación de los programas de actuación urbanizadora de las actuaciones integradas, cuya ordenación pormenorizada está definida en el presente PGOU, 1 año a partir de su entrada en vigor.

c) Para la aprobación de los programas de actuación urbanizadora, de áreas y sectores cuya ordenación pormenorizada está remitida a los correspondientes planes especiales o planes parciales, el plazo que establezcan dichos planes.

d) Los programas de actuación urbanizadora establecerán los plazos para el cumplimiento de los deberes de equidistribución de las unidades de ejecución que definan.

e) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor del plan general merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

f) Para la solicitud de licencia de edificación en los solares que se produzcan en desarrollo un programa de actuación urbanizadora, el que determine dicho programa.

g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 45 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

TÍTULO IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Artículo 65. División urbanística del territorio

Conforme a lo previsto en la Legislación urbanística vigente se divide el suelo del territorio municipal en tres clases:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

Dentro de la clase de suelo urbano se distinguen dos categorías:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

La totalidad del suelo clasificado como urbanizable se incluye en la categoría de urbanizable sectorizado, no calificándose suelo urbanizable no sectorizado.

Las tres clases de suelo y las categorías de suelo se delimitan en el plano de ordenación de clasificación del suelo y sistemas generales del término municipal y en los planos de ordenación estructural

La ordenación pormenorizada se grafía en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 66. División del suelo en razón de su calificación

1. Calificación global

El suelo del territorio municipal se divide en las siguientes zonas de uso global diferenciado:

- Sistemas generales
 - Sistema general de vías públicas
 - Sistema general de espacios libres y zonas verdes públicas
 - Sistema general de equipamiento colectivo público
 - Sistema general de equipamiento colectivo privado

- Sistema general de infraestructuras básicas
- Sistema general de cursos y masas de agua
- Áreas y sectores
 - Residenciales
 - Actividades económicas/industriales
- Categorías de suelo no urbanizable
 - Áreas de especial protección de interés natural
 - Áreas de especial protección de interés hidrológico
 - Áreas forestales
 - Áreas agroganaderas y de campiña
 - Áreas de mejora ambiental

En la serie de planos de ordenación 2. Calificación del suelo no urbanizable, se delimitan las diferentes categorías de suelo no urbanizable y los sistemas generales situados en suelo no urbanizable

En la serie de planos de ordenación 3. Ordenación estructural de las áreas urbanas se delimitan las áreas y sectores y los sistemas generales situados en suelo urbano y urbanizable.

2. Calificación pormenorizada

La presente normativa determina la calificación pormenorizada de las diferentes Áreas de suelo urbano con excepción de las áreas con ordenación remitida: Los planes especiales de los cascos históricos de Santa Cruz, Antoñana y Orbiso y el Plan Especial de Ordenación Urbana del Sistema General de Equipamiento Colectivo SG ECP MI SC Área de Debajo las Casas.

Asimismo esta normativa ordena pormenorizadamente los sectores de suelo urbanizable sectorizado SR 0.1 SC y SR 0.2 SC.

En la serie de planos de ordenación 4., se recoge la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas y de los sectores.

Artículo 67. División del suelo en razón de su ordenación pormenorizada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en este PGOU se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En las áreas urbanas:

– Ámbitos de ordenación directa, ordenados de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del PGOU para el Área de que se trate.

– Ámbitos de planeamiento diferenciado (MOA), en los que son de aplicación, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anteriormente aprobada o en trámite de aprobación.

– Ámbitos de planeamiento remitido (PEOU), para los que se define su ordenación básica y se remite su ordenación pormenorizada a ulterior desarrollo por medio de planes especiales de ordenación urbana.

b) En suelo urbanizable:

– Sectores de suelo urbanizable sectorizado para los que con carácter general se define su ordenación básica y se remite su ordenación pormenorizada a posterior desarrollo.

– Los sectores SR 0.1 SC y SR 0.2 SC se ordenan pormenorizadamente.

2. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la serie de planos de ordenación 4. de ordenación pormenorizada de las áreas urbanas.

Artículo 68. División del suelo en razón de la gestión urbanística

1. Se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado
- b) Actuaciones de dotación
- c) Unidades de Ejecución delimitadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU en Áreas con ordenación pormenorizada aprobada.
- d) Actuaciones integradas.
- e) Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

2. La delimitación de las diferentes actuaciones y unidades de ejecución en las áreas de suelo urbano no consolidado se recogen en la serie de planos de ordenación O.4. de ordenación pormenorizada, incluyéndose en dichos planos la delimitación de los ámbitos de planeamiento diferenciado (MOA), planeamiento remitido PEOU y los sistemas generales.

CAPÍTULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES**Artículo 69. Edificaciones y construcciones disconformes con el Planeamiento**

1. Se consideran disconformes con el PGOU, los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Fuera de ordenación:
 - Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto en sistemas general como locales, los edificios, construcciones, instalaciones y usos para los que el plan general prevea su desaparición en un plazo, por estar incluidos en actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales, en todo caso los que ocupen suelo clasificado como vías públicas o espacios libres públicos.
- b) Disconformes con el planeamiento urbanístico:
 - Los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor para los que no se prevea su desaparición o no se fije un plazo para la misma.
- c) Preexistentes, en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el catálogo del PGOU o en los de los planes de desarrollo que establezcan medidas de protección de las edificaciones.

Artículo 70. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación y preexistentes

En los edificios situados fuera de ordenación y en los preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada, que el presente plan general regule de forma específica, no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones, la higiene, ornato y conservación de inmueble y entre ellas las siguientes intervenciones constructivas:

- a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- b) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto c) del artículo siguiente.

Artículo 71. Obras autorizadas en los edificios disconformes con el planeamiento

En los edificios que resulten disconformes con el planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 69, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin superar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por el PGOU ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

c) En el supuesto de edificios que alberguen usos compatibles situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aun cuando se superen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación -por una vez o sucesivamente- podrá alcanzar como máximo el 25 por ciento de la superficie construida.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Artículo 72. Disposición general**

El régimen urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación vigente.

Artículo 73. Régimen urbanístico de los sistemas generales**1. Definición**

Constituyen la red de sistemas generales los terrenos correspondientes al conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente PGOU que se grafían en los planos de ordenación.

2. Normativa específica

La regulación particular de cada uno de los sistemas generales se recoge en el capítulo 1 del título VII (normas urbanísticas de carácter específico)

Artículo 74. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable**1. Definición**

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos incluidos en esta clase de suelo en los planos de ordenación del PGOU

2. Desarrollo

En el suelo no urbanizable podrán redactarse planes especiales para el desarrollo de sistemas generales, para el fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de protección específica, así como para la creación de áreas destinadas a la implantación de actividades agropecuarias o complementarias de las mismas, en el caso que la normativa específica del suelo no urbanizable lo autorice.

3. Régimen de edificaciones existentes

En las edificaciones que resulten conformes con la normativa específica de las áreas de suelo no urbanizable en la que se sitúen, se autorizan las obras previstas en dicha normativa.

En las edificaciones que resulten disconformes con la normativa específica de la zona de suelo no urbanizable en la que se sitúen, será de aplicación lo previsto en los artículos 70 y 71.

4. Régimen de nueva edificación

La construcción de nuevas edificaciones se regirá por lo determinado en la normativa específica de suelo no urbanizable regulado en el capítulo 4 del título VII de esta normativa.

Artículo 75. Régimen urbanístico del suelo urbanizable**1. Definición**

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos incluidos en esta clase de suelo en los planos de ordenación.

En el suelo urbanizable se distribuye una única categoría:

– Suelo urbanizable sectorizado.

En los planos de ordenación se delimitan los sectores del suelo urbanizable sectorizado.

2. Normativa específica

En la normativa específica de los sectores de suelo urbanizable sectorizado (sección 2 del capítulo 3 del título VII) se señalan las determinaciones específicas que deberán cumplir los planes parciales que desarrollaran la ordenación de cada sector.

3. Régimen transitorio

En el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar en tanto no se haya aprobado el plan parcial correspondiente, cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas para el sector.

4. Parcelaciones urbanísticas previas a la aprobación de los planes parciales

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del plan parcial correspondiente al sector en el que se sitúen los terrenos.

5. Construcciones provisionales

Cuando no hayan de dificultar la ejecución de planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que deberán demolerse cuando lo acuerde el ayuntamiento y sin derecho a indemnización, previa inscripción en el Registro de la propiedad de la aceptación del propietario de dichas condiciones.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento además de las siguientes condiciones:

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

b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.

c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.

d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.

e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.

6. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del suelo urbanizable

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el apartado 4 del artículo siguiente.

7. Cesiones y cargas de urbanización

El régimen de derechos y deberes en suelo urbanizable así como las cesiones y cargas de urbanización, son establecidos por la legislación vigente, en la actualidad Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en especial en el capítulo III que establece el régimen de la propiedad del suelo.

Artículo 76. Régimen urbanístico del suelo urbano**1. Definición**

Constituyen el suelo urbano los terrenos incluidos en esta clase de suelo en los planos de ordenación.

En el suelo urbano se distinguen dos categorías:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

En los planos de ordenación se delimitan ambas categorías.

2. Normativa específica

En la normativa específica de las áreas del suelo urbano (capítulo 2 del título VII de esta normativa), se definen las determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para su ejecución.

3. Forma de gestión

En razón de su forma de gestión se distinguen dos tipos de suelo:

– Suelo de gestión por actuaciones aisladas, en el que las acciones edificatorias se podrán llevar a cabo directamente, sin necesidad de tramitar previamente un expediente de reparto de cargas y beneficios, mediante la consecución de la correspondiente licencia de edificación para lo que previamente deberá quedar garantizada la cesión y urbanización del suelo de sistema de red viaria y espacios libres que les corresponda.

– Suelo de gestión por actuaciones integradas, en el que con carácter previo a las acciones edificatorias será necesaria la aprobación previa del programa de actuación urbanizadora y del correspondiente expediente de cargas y beneficios que defina los siguientes extremos:

- Adjudicación de las parcelas con aprovechamiento a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.
- Asignación de las cargas de urbanización e indemnizaciones en proporción a los aprovechamientos correspondientes.
- Determinación de las zonas de cesión obligatoria.
- Determinación y localización de los aprovechamientos correspondientes al ayuntamiento, en aplicación del precepto de participación de la comunidad en las plusvalías generados por la acción urbanística.

– Suelo de gestión por actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales no vinculadas a actuaciones integradas.

En los planos de ordenación pormenorizada se delimitan las actuaciones integradas y las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

El resto del suelo urbano tiene carácter de suelo de gestión por actuaciones aisladas, no obstante, si las operaciones de sustitución de la ordenación de la edificación dieran lugar a un aumento de la edificabilidad las actuaciones tendrán la consideración de actuaciones de dotación.

4. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización

4.1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar en actuaciones aisladas, será preciso, como garantía de realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia el promotor se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

c) 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 del derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

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

4.2. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) 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 contara con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que 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.

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.

A los efectos del apartado 4.1.b) citado, se exigirán que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 100 por ciento de la urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del apartado 4.2.b) se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeren a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento
- c) Encintado de bordillos y base del firme
- d) Capa intermedia asfáltica del firme

- e) Red de distribución de agua
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas
- g) Red de alumbrado público
- h) Red de gas
- i) Galería de servicios
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

TÍTULO V. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 77. Definición de uso urbanístico

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con los distintos ámbitos establecidos en este PGOU

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación del suelo vigente.

Artículo 78. Clasificación de usos

1. La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2. La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, es la siguiente:

- 1) Producción de recursos primarios no energéticos.
 - 1.1. Agrícola.
 - 1.2. Ganaderos.
 - 1.3. Forestal.
- 2) Producción industrial.
 - 2.1. Actividades extractivas.
 - 2.2. Industria.
 - 2.3. Artesanía y oficios artísticos.
 - 2.4. Servicios de reparaciones.
- 3) Almacenes y comercio mayorista.
 - 3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
 - 3.2. Comercio mayorista.
 - 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.
- 4) Equipamiento.
 - 4.1. Educación.
 - 4.2. Cultural.
 - 4.3. Recreativo y espectáculos.

- 4.4. Sanitario.
- 4.5. Asistencial.
- 4.6. Deporte.
- 4.7. Religioso.
- 4.8. Administrativo.
- 4.9. Protección y seguridad.
- 4.10. Servicios urbanos.
- 4.11. Cementerios.
- 5) Terciario.
- 5.1. Oficinas.
- 5.2. Despachos profesionales
- 5.3. Comercio.
- 5.4. Establecimientos públicos
- 5.5. Hospedaje
- 6) Residencial.
- 6.1. Vivienda familiar.
- 6.2. Vivienda colectiva.
- 7) Áreas libres.
- 7.1. Parque urbano.
- 7.2. Jardines.
- 7.3. Áreas peatonales.
- 8) Comunicaciones y transportes.
- 8.1. Viarias.
- 8.2. Ferroviarias.
- 9) Infraestructuras básicas.
- 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
- 9.2. Comunicación social.
- 10) Agua
- 10.1. Lagunas y balsas naturales
- 10.2. Embalses y balsas artificiales
- 10.3. Ríos y arroyos.
- 11) Otros usos
- 11.1. Elementos ornamentales
- 11.2. Cerramientos y vallados
- 11.3. Publicidad estática
- 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos, etc.

Artículo 79. Agrupamiento de los usos

1. Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifiquen.

2. Los diversos tipos de agrupamiento son:

a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:

- Usos constructivos, los usos sustentados en edificación o instalación.
- Usos no constructivos, los que no requieren de edificación o instalación.

b) Según la titularidad del suelo:

- Uso de propiedad pública.
- Uso de propiedad privada.

c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en una subzona, parcela o edificio:

- Uso principal.
- Uso secundario.
- Uso servidor.

Artículo 80. Localización de los usos

A los efectos de su pormenorización en el espacio, en suelo urbano y urbanizable, los usos pueden localizarse en las siguientes situaciones:

Situación 1. Localización compartida en parcela o edificio ubicados en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 2. Localización compartida en parcela o edificio, en un ámbito de uso característico distinto al principal.

Situación 3. Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico idéntico al principal.

Situación 4. Localización exclusiva en parcela ubicada en un ámbito de uso característico distinto al principal.

Artículo 81. Uso de producción de recursos primarios

1. Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas excluidos los recursos energéticos o mineros, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y recrear bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino.

2 cabezas de ganado vacuno o equino.

5 cabezas de ganado ovinocaprino.

10 conejas madres.

20 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo. (ganadería extensiva).

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50 por ciento para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a las que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo. (ganadería intensiva).

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50 por ciento como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas avícolas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

1.2.4. Usos piscícolas.

Piscifactorías y astacifactorías, constituidas por construcciones e instalaciones vinculadas a los cauces naturales de agua.

1.2.5. Bordas y cercados.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo, con las características topológicas, constructivas y de materiales tradicionales.

1.2.6. Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

c) 1.3. Núcleos zoológicos: perreras, residencias de animales, escuelas de adiestramiento, picaderos de caballos y centros de acogida.

d) 1.4. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

Artículo 82. Uso de producción industrial

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 2.1. Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.1.1. Cantera. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

Esta actividad requerirá la autorización del Gobierno Vasco que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

– Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.

– Proyecto de explotación e instalaciones redactado por el técnico.

– Estudio de impacto ambiental con las determinaciones mínimas establecidas en el artículo 29 de esta normativa.

– Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

1.0.2. Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de mineras, bien sean en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

– Explotaciones subterráneas

– Explotaciones a cielo abierto

Dichas actividades requerirán la autorización del Gobierno Vasco, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por el presente PGOU

b) 2.2. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.2.2. Industrias de transformación.

2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

2.2.4. Industrias vitivinícolas / bodega

c) 2.3. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

d) 2.4. Pequeños talleres: destinados a pequeñas transformaciones, reparación y tratamientos de productos con las siguientes limitaciones:

– Potencia mecánica máxima: 10 Kw.

– Potencia en producción de calor por efecto Joule: 25 Kw.

Artículo 83. Uso de almacenes y comercio mayorista

1. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados a una actividad municipal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, 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.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

3.1.2. Almacenes industriales.

b) 3.2. Comercio mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

b) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.).

(Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

Artículo 84. Uso de equipamiento colectivo

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

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.

c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.

d) 4.4. Sanitario: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) 4.6. Deporte: Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.

i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.

j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).

k) 4.11. Cementerios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

l) 4.12. Múltiple: que agrupa varios usos de equipamiento colectivo

m) 4.13. Genérico: que no pormenoriza el uso de equipamiento.

Artículo 85. Uso terciario

1. Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

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

Se excluyen las oficinas de la administración pública.

– 5.2. Despachos profesionales: que las actividades de los diferentes profesionales, destinadas a la prestación de servicios facultativos, técnicos o creativos, con reducida afluencia de público.

– 5.3. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel.

5.3.1. Comercio no alimentario.

5.3.2. Comercio alimentario.

– 5.4. Establecimientos públicos: es el uso relacionado con actividades de uso público gestionados por iniciativa privada que carecen del carácter de equipamiento comunitario.

Se distinguen tres clases:

5.4.1. Restaurantes.

5.4.2. Bares y cafeterías

5.4.3. Clubes, bares musicales, bingos y casinos

5.4.3. Discotecas y salas de baile

– 5.5. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

5.5.1. Hoteles y apartahoteles.

5.5.2. Campamentos de turismo o campings.

Artículo 86. Uso residencial

1. Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 6.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias, estudiantes, etc.). Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del equipamiento comunitario correspondiente.

c) 6.3. Edificaciones auxiliares al uso residencial: para su utilización como uso secundario respecto al principal existente en la parcela, realizado para instalaciones estables o esporádicas.

Dentro de las parcelas, podrán levantarse edificaciones auxiliares de forma aislada o unida al resto de la edificación, tales como leñeros, casetas de aperos, invernaderos o cobertizos cerrados para la protección de vehículos.

3. Tendrán el carácter de viviendas unifamiliares aisladas, los “mobilhomes” y las casas prefabricadas, con independencia del terreno en que se ubiquen.

Artículo 87. Uso de áreas libres

1. Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; el desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distinguen las siguientes clases:

Parque suburbano

Parque urbano

Jardines

Áreas peatonales

2. Con carácter general se autoriza el uso puntual de paso peatonal y rodado a través de las áreas libres con la finalidad de acceder puntualmente a las áreas edificables colindantes, previa aprobación del correspondiente proyecto por el Ayuntamiento.

Artículo 88. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios libres adscritos al sistema general de espacios libres

1. En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

a) Instalaciones y edificaciones, de una planta máxima, vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

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

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos)

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se establece en el 2 por ciento de la superficie total calificada.

Artículo 89. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al sistema local de espacios libres

1. En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartados a), b) y d) del artículo anterior.

2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20 por ciento de la superficie total calificada.

Artículo 90. Uso de comunicaciones y transportes

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 las que permite el estacionamiento de éstos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

8.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1. Carreteras: Las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral.

8.1.2. Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Diputación Foral de Álava, en aplicación de lo dispuesto en el reglamento para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales de Álava.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

8.1.6. Caminos de servicio privado.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos al aire libre.

8.1.9. Guardería de vehículos, al interior de edificaciones.

8.2.0. Servicios de carreteras. Estaciones de servicios.

8.2. Ferroviarias

Artículo 91. Uso de infraestructuras básicas

1. Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial.

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.

9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.

b) 9.2. Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

Artículo 92. Uso del agua

1. Se denomina uso de aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.

a) 10.1. Lagunas y balsas naturales

b) 10.2. Embalses y balsas artificiales

c) 10.3. Ríos y arroyos

d) 10.4. Canalizaciones permanentes de regadío

Artículo 93. Otros usos

Dentro de esta clase se distinguen los siguientes:

a) 11.1. Elementos ornamentales

- b) 11.2. Cerramientos y vallados
- c) 11.3. Publicidad estática
- d) 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Conforme establece el artículo 75 de la Ley del Suelo, la normativa contenida en el presente título tiene carácter de ordenanza de la edificación y urbanización, requiriendo para su modificación la tramitación establecida en dicho artículo.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 94. Definición de parámetros urbanísticos y edificatorios

1. Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan la edificabilidad establecida por el planeamiento.
2. Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.

Artículo 95. Definición de parcela y edificación

1. A los efectos del PGOU se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada en coto redondo como unidad física predial.
2. Se denomina edificación o edificio toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.
 - a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.
 - b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por sí solo la función a la que se destina.

Artículo 96. Tipos edificatorios básicos

1. Se definen los siguientes tipos edificatorios básicos:
 - a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.
 - c) Edificación adosada, que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).
 - d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.
2. Corresponde a las normas específicas de cada área, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

CAPÍTULO 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 97. Sistemas de ordenación

1. Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.
2. Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- a) Alineación vial
- b) Edificación aislada
- c) Volumetría específica

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

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

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

Artículo 98. Superficie edificable total y coeficiente de edificabilidad

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que se puede construir en un ámbito o en su caso, en una parcela.

Puede venir señalada mediante una cifra en metros cuadrados constantes (superficie edificable) o mediante un coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Artículo 99. Superficie edificada total

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

2. La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el régimen de viviendas de protección oficial.

3. Se excluirán del cómputo anterior:

- a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticados de uso público.
- b) La superficie de planta bajo cubierta o entrecubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

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

Artículo 100. Densidad residencial

En las áreas y sectores residenciales se define la densidad residencial como la relación entre el número de viviendas edificables en un ámbito y la superficie total del mismo habitualmente se expresa en viviendas por hectárea.

CAPÍTULO 3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Artículo 101. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que determinan una parcela.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 102. Dimensiones máximas y mínimas de linderos

Son las establecidas por el PGOU, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 103. Parcela mínima edificable

Es la establecida por el PGOU o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Artículo 104. Parcela mínima a efectos de parcelaciones

1. Es la establecida por el PGOU o por los planes que las desarrollan, e indican la superficie mínima que debe poseer toda nueva parcela.

2. Toda parcela que cumpla este parámetro, será edificable.

Artículo 105. Relación entre edificación y parcela

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

Artículo 106. Alineación

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. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela, (lindero frontal).

Artículo 107. Definición de las referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. La presente normativa emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 108. Definición de las referencias de la edificación

En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, 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, separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 109. Separación a linderos

1. Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el PGOU establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 110. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2. Salvo indicación en contrario en las normas específicas de las zonas, las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 111. Separación entre edificios

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de áreas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 112. Fondo edificable

Señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 113. Área de movimiento de la edificación

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

Artículo 114. Superficie ocupable y ocupada

1. Se entiende por superficie ocupable la de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía se señala mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie ocupada es la definida por la proyección vertical de toda la edificación inserta dentro de los planos de fachada sobre el terreno de la parcela.

Artículo 115. Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y el número de plantas del edificio.

Artículo 116. Cota de origen

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota del punto medio de la fachada en su encuentro con el terreno definitivo.

2. En los edificios con varias fachadas, se considerará cota de origen la cota de nivelación del punto medio de la fachada que se sitúe a mayor altura.

Artículo 117. Número de plantas

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 118. Altura de cornisa, altura total, altura al alero, altura máxima, número de plantas

1. Altura de cornisa: es la que mide desde la cota origen hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta exceptuando áticos y entrecubiertas con el plano de la fachada del edificio.

2. Altura total: es la que mide desde la cota origen hasta la cumbrera más alta del edificio.

3. Altura de alero: es la que mide desde la cota origen hasta el punto inferior del extremo del alero.

4. Altura máxima: es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.

Para los edificios que se construyan en pendiente se permitirá rebasar dicha altura máxima sobre rasante en 1 m. más en los extremos. Con objeto de no sobrepasar este excedente, habrá de escalonarse el edificio midiéndose la altura máxima en el punto medio de cada uno de los tramos resultantes.

5. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambos habrán de respetarse a la vez como máximo admisible.

Artículo 119. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura máxima de 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 alero o cornisa de la edificación con una pendiente máxima del 60 por ciento.

b) Cuando se autoricen cubiertas planas, antepechos con una altura máxima de 1,45 m. desde el plano inferior del alero o cornisa de la edificación.

c) Los remates de las cajas de escaleras y cajas de maquinaria de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,80 m. sobre la altura de cornisa o forjado última planta.

2. Así mismo, por encima de la envolvente máxima autorizada se permiten las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como antenas, pararrayos, paneles solares, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas tecnológicas de la edificación u otra normativa sectorial de aplicación.

3. Las normas específicas de zona, regularán de forma particularizada los parámetros anteriores transcritos.

Artículo 120. Altura libre

1. Es 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.

2. Salvo determinación específica en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 m.

Artículo 121. Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella que, tiene su techo por debajo de la cota de origen del edificio.

La altura libre no será inferior a 2,25 m.

b) Semisótano: es aquella que tiene el plano de suelo por debajo de la cota de origen, y el plano de techo por encima de dicha cota, pero sin sobrepasar la altura de 1 m.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,25 m. para la altura libre.

c) Baja: planta que tiene el plano de techo por encima de 1 m. sobre la cota de origen.

El valor de la altura libre de planta baja se determinará en función del uso y de las condiciones particulares del área en la que se sitúa.

d) Piso: 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 del área en la que se sitúa.

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

f) Bajo cubierta: planta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA**Artículo 122. Definición**

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

Artículo 123. Aplicación

La presente normativa es de aplicación a todas las actuaciones de nueva planta y a todas las obras mayores, reformas y rehabilitaciones que afecten a los elementos señalados en la misma.

Las instalaciones realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza y que causen un impacto visual o medioambiental no admisible según los criterios establecidos en la misma deberán adaptarse en el plazo de Dos años a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

Artículo 124. Salvaguarda de la estética urbana

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

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

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

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición y en su caso adecuar, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplearse. A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Artículo 125. Fachadas

Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. En las obras de los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.

a) Cualquier modificación del tratamiento de fachada en las plantas superiores de un edificio, cambio de material o de diseño en carpinterías, antepechos y barandillas, exigirá un tratamiento homogéneo para el conjunto de la fachada.

b) El pintado de las fachadas de un edificio habrá de realizarse en su totalidad, no admitiéndose la realización de zócalos y similares de altura inferiores a la de la planta baja completa.

La pintura de fachada será mate, preferiblemente de tipo mineral, en tonos claros, ocres, tierras y en los colores establecidos en la carta de colores aprobada a tal efecto. El ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de pintura a utilizar, pudiendo denegar la licencia en el caso de que no considere adecuado el resultado estético previsible.

c) En ningún caso está justificado picar los revocos o acabados superficiales de los muros y descubrir la fábrica interior si se aprecia que ésta no había sido concebida como fachada.

d) Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, ladrillo visto, baldosas hidráulicas, terrazos y similares. Los azulejos, cerámicas vidriadas se admiten en detalles puntuales.

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

Artículo 126. Tratamiento de las plantas bajas

El material de fachada se prolongará revistiendo pilares y mochetas de los huecos de planta baja y los paramentos ciegos de soportales. El techo de los porches no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería.

Artículo 127. Cubiertas

Las cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como su incidencia.

En el caso de las cubiertas inclinadas, se utilizará teja cerámica en colores rojizos en su acabado siendo la pendiente máxima admisible del 40 por ciento.

Se prohíbe el acabado con piezas de fibrocemento, policarbonato, PVC o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado y cualquier tipo de chapa.

Las instalaciones de plástico, fibrocemento o chapas anteriores a la entrada en vigor de la presente ordenanza y que causen un impacto visual o medioambiental no admisible según los criterios establecidos en la misma deberán adaptarse en el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de esta ordenanza.

Canalones y bajantes

Es obligatoria la recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes que eviten el vertido directo de pluviales desde la cubierta al viario o espacio. Las bajantes en contacto con las aceras o espacios exteriores, serán de tubo de fundición o similar en toda la altura de la planta baja.

Placas solares

La instalación de placas solares para la obtención de electricidad, agua caliente sanitaria, se realizará de forma que se evite su impacto visual, debiendo de quedar integrada en la construcción, sin sobresalir del volumen de obra de la construcción existente. El diseño de la referida instalación deberá quedar reflejado en la documentación integrante del proyecto de obra.

Artículo 128. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente no superior a 1,00 m. y longitud no superior a 1,40 m. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera 1,40 m.

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

d) Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuyas dimensiones no superan 2,50 m. de longitud y 1,00 m. de vuelo.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

Artículo 129. Salientes permitidos respecto de la alineación

Salvo otras limitaciones de la normativa específica, los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

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

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será 3,50 m.

Artículo 130. Cornisas, aleros y marquesinas

El saliente máximo de cornisa y aleros sobre la alineación, no excederá de 1,05 m., salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 131. Portales y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 m., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 0,75 m., no será permitido saliente alguno.

Artículo 132. Elementos sobresalientes del plano de fachada

Se permite la disposición de elementos salientes tales como impostas, molduras, etc., cuyo diseño aparezca vinculado a la construcción siempre que no sobresalgan más de 15 cm del plano de fachada en plantas superiores.

En planta baja, los elementos salientes que en cualquier caso aparecerán integrados en la decoración no sobresaldrán más de 40 cm de la fachada, y ello a partir de 3,00 m de altura; hasta esta altura no se excederá en ningún caso de 15 cm.

Artículo 133. Carpinterías

Las carpinterías de un edificio serán del mismo diseño, color y material, en todas las plantas superiores.

Artículo 134. Persianas

Serán preferentemente de librillo y se recogerán plegadas en la mocheta del hueco. Se pueden admitir las persianas enrollables accionadas desde el interior, siempre que el cajón de la persiana no se manifieste exteriormente. Las persianas de un edificio, al menos en las plantas superiores, serán iguales en diseño, color y material.

Artículo 135. Instalaciones en la fachada

Con carácter general, queda prohibida la implantación de instalaciones propias del edificio en las fachadas, como conducciones de gas, electricidad, telefonía y similares.

Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, evitándose su visualización desde el viario o espacio público.

Del mismo modo, queda prohibida expresamente la colocación de antenas, depósitos de agua, calderas y similares en las fachadas y paramentos visibles del edificio.

En caso de instalación de aparatos de aire acondicionado se realizará de forma que se evite un impacto visual, evitándose en la medida de lo posible ser visto desde la vía pública y de no ser posible se disimulará con celosía de forja o madera integrándose en la estética de la fachada. Requerirá previa aprobación municipal.

Las tapas de los contadores de agua y electricidad deberán quedar integradas en la fachada del edificio sin sobresalir de esta.

Artículo 136. Tendederos de ropa

Deberán establecerse en los patios, en los espacios bajo cubierta adecuadamente acondicionados para ello, o en terrazas a fachada, siempre que queden debidamente protegidos de vistas mediante celosías u otros elementos que armonicen con el tratamiento compositivo exterior del edificio.

Artículo 137. Barandados, cierres de terrazas, etc

Se prohíben las balaustradas de hormigón como elementos decorativos recomendándose utilizar barandados de madera o de rejas de forja en color negro o gris.

Se prohíben los materiales plásticos tipo policarbonatos, metacrilatos y similares en fachadas y terrazas.

Artículo 138. Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera 2,25 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,60 m., sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 139. Vallados

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

En el suelo urbano, las parcelas podrán cerrarse hasta un máximo de doscientos centímetros (200 cm) de altura. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de hasta 80 centímetros (80 cm) de altura máxima, contruidos con mampostería tradicional, completados en su caso, mediante postes de madera, tabla o tablón horizontal, alambre, malla ganadera sin plastificar o pantallas vegetales, hasta una altura máxima de doscientos centímetros (200 cm). No se admiten los elementos de plástico o similares como complemento al cierre.

b) Se admiten los muros aplacados de piedra cuyo grosor sea superior a 5 cm, prohibiéndose expresamente el aparejo con piezas de caras no ortogonales.

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

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

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

En suelo no urbanizable sólo se permiten cerramientos de fincas con estaca de madera, alambre o malla ganadera sin plastificar hasta 1,5 metros de altura máximo, únicamente cuando alberguen usos y actividades ganaderas, salvo en el supuesto señalado en el último párrafo del apartado c) de este artículo.

Artículo 140. Protección del arbolado

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

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

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

4. Los espacios de parcela privados deberán recibir tratamiento de jardín, al menos el 50 por ciento de su superficie.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.

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

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 141. Definición

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquéllas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 142. Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Será también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en esta normativa.

Artículo 143. Condicionamiento general

Las edificaciones además de cumplir las condiciones particulares que se señalan en los artículos siguientes cumplirán, el código técnico de la edificación, los reglamentos, las normas básicas de calidad de la edificación las áreas sectoriales, y cuantas normas sean de aplicación y están vigentes.

Sección 2ª. Condiciones particulares

Artículo 144. Condiciones para las edificaciones residenciales

1. CONDICIONES EXIGIBLES A LOS EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

Todas las edificaciones residenciales cumplirán las condiciones mínimas establecidas por la ordenanza de diseño de viviendas de protección oficial, que a continuación se transcribe.

1.1. Constructivas y de instalaciones

1.1.1. Principios generales

Todo edificio deberá poseer adecuación a los principios de buena construcción y a la normativa constructiva vigente y aplicable. Esto supone reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, acondicionamiento térmico y acústico, redes generales de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, seguridad frente a accidentes y siniestros, y, en su caso, redes generales de gas.

1.1.2. Conductos de instalaciones

Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables en cada planta del edificio desde las zonas comunes.

Las canalizaciones y cajas de registro situadas en el portal y escaleras, que sirvan para la instalación de sistemas de domótica, de alumbrado por detención de presencia y lectura electrónica de contadores, se proyectarán según se establezca en los reglamentos técnicos que regulen estos servicios.

1.2. De salubridad.

1.2.1. Accesos

El portal sólo dará acceso a las viviendas, a los anejos de las mismas así como, en su caso, a otros equipamientos sociales.

Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un acceso peatonal independiente desde el exterior. Si el número de plazas de garaje no vinculados es superior a 40, dicho acceso se diseñará y dotará de los medios necesarios, de forma que se posibilite el uso por personas de movilidad reducida, conforme a las normas de accesibilidad.

Se recomienda que la totalidad de elementos generales del edificio (cubiertas, patios, equipos de instalaciones, etc.) sean accesibles desde los elementos comunes del mismo (escaleras, galerías, portales, etc.).

El acceso a la cubierta para su mantenimiento se dispondrá desde una zona de uso común y como mínimo será mediante un hueco practicable de 0,60 x 0,60 m.

1.2.2. Patios cerrados en su perímetro

— Dimensiones: Estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

| USO DEL LOCAL O TIPO DE VIVIENDA | DIÁMETRO DEL CÍRCULO INSCRITO EN EL PATIO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Viviendas unifamiliares con patio independiente | $\varnothing \geq 2$ m. |
| Viviendas en altura o con patio compartido: — Sala-comedor, estar — Dormitorio y cocina — Aseos y tendedero | $\varnothing \geq H$ $\varnothing \geq 0,3 H \geq 3$ m. $\varnothing \geq 0,15 H \geq 2$ m. |
| Escaleras | $\varnothing \geq 0,15 H \geq 2$ m. |

— Cubrimiento: Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas con una superficie mínima igual o superior al diez por ciento (10 por ciento) de la superficie del patio.

1.2.3. Patios abiertos-Retranqueos

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

— La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 2 m.

— La profundidad del patio, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media la longitud del frente abierto.

No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

1.3. Circulaciones en zonas comunes

1.3.1. Diseño

1. La circulación por las zonas comunes de la edificación (escaleras, rellanos y portal) garantizará las condiciones mínimas de evacuación establecidas en su normativa específica y permitirán el acceso directo a la totalidad de viviendas y elementos comunes de la edificación.

2. La anchura de paso libre en todas las zonas de circulación será como mínimo de 1 m.

3. En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, habrá un portal, en el cual se podrá inscribir en el plano del suelo un círculo de 2 m. de diámetro.

4. La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio, habrá un portal, en el cual el paso horizontal de un rectángulo de doscientos por setenta centímetros (200 x 70 cm.).

5. La altura libre será como mínimo de 2,40 m. que podrán reducirse en 20 cm. en los pasos críticos.

1.3.2. Escaleras

Todo tramo de escalera dispondrá como máximo de 18 peldaños (contadas las tabicas correspondientes).

1.3.3. Iluminación y ventilación

1. Toda escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, bien sea cenital o a través de fachadas o patios, y artificial complementaria que será suficiente durante la noche.

2. La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de 1,00 m²., pudiendo reducirse la destinada a ventilación a un tercio de la misma.

3. En los casos en que la iluminación sea cenital, el ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10 por ciento de la superficie del lucero.

4. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan y ventilan la escalera será como mínimo de dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

5. Cuando la iluminación sea cenital, las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm. de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

1.3.4. Protección

Las barandillas o elementos protectores no serán escalables, su altura mínima será de 95 cm. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella, e impedirán el paso de un objeto de diámetro mayor de 12 cm. ($\varnothing = 12$ cm.).

1.4. De eficiencia energética

Las promociones residenciales de más de 7 viviendas deberán obtener el certificado de eficiencia energética emitido por el CADEM.

2. CONDICIONES EXIGIBLES A LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

2.1. Composición y programa

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo y un espacio destinado a tendedero.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario.

El cuarto de aseo completo dispondrá de lavabo, inodoro y bañera, de dimensión mínima 1,40 m de largo. El aseo secundario dispondrá de lavabo, inodoro y ducha.

Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde la calle. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una cuerda igual o superior a 5m.

2.2. Salubridad

2.2.1. Superficie y dimensiones mínimas de las piezas

1. En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

| | ECK | EC | K |
|-------------------------|-----|----|----|
| Un dormitorio | 18 | 14 | 7 |
| Dos dormitorios | 20 | 16 | 8 |
| Tres dormitorios | 22 | 18 | 9 |
| Cuatro dormitorios | 24 | 20 | 10 |
| Cinco o más dormitorios | 26 | 22 | 12 |

En las viviendas de más de dos dormitorios, el ECK podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente.

2. La superficie utilizable mínima de los dormitorios será de 6 m². en los individuales y de 8 m². en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m². A estas superficies se añadirán los espacios para armarios que se considerarán como mínimo de 0,60 x 1,00 m en las individuales y de 0,60 x 1,50 m en los dobles, o los huecos de superficie equivalente.

3. En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

- 3 m en el estar, cocina-estar, o cocina-comedor-estar.
- 2,20 m en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos.
- 1,60 m en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento o en dos contiguos.
- 2,50 m en dormitorios en general, admitiéndose que en uno como máximo por vivienda el círculo sea de 2 m, excepto en viviendas de un solo dormitorio, que será de 2,5 m.

Estas dimensiones podrán disminuirse en fachada y/o en el acceso a la estancia en un fondo máximo de 1,30 m.

4. El baño o aseo completo tendrá una superficie mínima de 3,00 m² y el aseo secundario de 2,00 m².

En baños o aseos en los que se sitúen aparatos sanitarios a uno solo de sus lados, la separación mínima entre parámetros será de 1,30 m. Si se sitúan aparatos en lados opuestos se aumentará la separación a 1,60 m.

Los aparatos sanitarios, para su buen funcionamiento dispondrán de las siguientes áreas de uso mínimas libres:

- El lavabo 80 cm de anchura x 120 cm de profundidad.
- El inodoro y el bidé 70 cm de anchura x 110 cm de profundidad.
- La ducha y la bañera 70 cm en paralelo al aparato x 60 cm en perpendicular.

Es válida la superposición de las anteriores áreas de uso.

5. Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m², anchura 0,85 m y altura 2,00 m.

Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan en toda su longitud frontal de vistas desde la calle y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas piezas de la vivienda.

2.2.2. Alturas libres

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de las viviendas será de 2,50 m. pudiendo reducirse a 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y aseos.

También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,20 m. en un 10 por ciento de la superficie útil en el resto de las piezas.

2.2.3. Habitaciones abuhardilladas

En las habitaciones abuhardilladas se aplicará lo siguiente:

1. A efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, no podrán computarse las superficies con altura superior a 1,50 m e inferior a 2,20 m.

2. Deberá cumplirse la condición de que el 70 por ciento de la superficie útil disponga de una altura libre superior a 2,20 m.

3. El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 m., será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los apartados 5.2.a) y 5.2.b) de estas ordenanzas.

2.2.4. Relación entre las piezas

Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones.

En viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño se podrá efectuar a través de pasillo, vestíbulo, distribuidor o del mismo dormitorio.

En viviendas de 2 o más dormitorios se deberá disponer al menos de un baño completo con acceso desde un vestíbulo, pasillo o distribuidor de la vivienda.

2.2.5. Iluminación y ventilación

1. Tanto el estar como los dormitorios y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, a patio o a galería que no constituya estancia.

2. Toda pieza de la vivienda excepto aseos y despensas tendrá un hueco de iluminación con una superficie de al menos un 10 por ciento de la superficie en planta de dicha pieza.

3. La superficie de acristalamiento no será inferior a un 6 por ciento de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.

4. La superficie practicable de carpintería podrá reducirse a un tercio de la requerida para el hueco de iluminación.

5. Los huecos de iluminación de los dormitorios irán dotados de persianas, contraventanas o de algún sistema que permita su oscurecimiento.

6. Delante de la cocina o de cualquier otra dependencia no se permitirá la situación de ningún elemento o uso que disminuya las condiciones mínimas de iluminación exigidas a las mismas.

7. Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

a) Uno destinado a ventilación ambiental que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm². en el colector general y de 150 cm². en los conductos individuales.

b) Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina.

c) Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

8. Los aseos y despensas, dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el párrafo a) del apartado anterior.

9. Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión que se rematarán con un sombrerete.

2.2.6. Escaleras individuales en el interior de la vivienda

Cuando existan escaleras en el interior de las viviendas, éstas tendrán una anchura libre mínima de 0,90 m. Se permiten escaleras curvas o compensadas. Los peldaños deberán cumplir las siguientes condiciones:

En los tramos rectos, la altura máxima de tabicas será 19 cm. y la anchura mínima de huecos, 27 cm.

En los tramos curvos o compensados, la altura máxima de tabicas será 19 cm. y la huella tendrá una anchura mínima de 25 cm., medida a 40 cm. del borde interior del peldaño.

2.3. Constructivas y de instalaciones

2.3.1. Acabado e instalaciones mínimas

1. La totalidad de suelos, techos y paredes de la vivienda contará con un revestimiento acabado.

2. Las cocinas y aseos dispondrán de un revestimiento impermeable en suelos y paredes.

3. Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

– Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.

– Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

– Electricidad para alumbrado y usos domésticos.

– Calefacción, incluidos los elementos calefactores.

– Canalizaciones de telecomunicación.

– Antena colectiva.

- Portero automático.
 - Buzones de correos en planta de portal.
4. Las cocinas dispondrán de las acometidas de electricidad y de suministro de agua y desagüe en su caso para la instalación del siguiente equipamiento:
- Fregadero
 - Cocina
 - Frigorífico
 - Lavadora
 - Lavavajillas
5. Tanto los portales como las plantas del edificio y las viviendas contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación de proyecto.

2.3.2. Barandados y elementos de protección

1. La altura mínima de los antepechos de ventanas y barandillas de balcones será de 1,00 m. sobre el pavimento de la estancia. Dicha altura mínima se incrementará a 1,10 m. para alturas de caída superiores a 20 m.
2. Se garantizará la seguridad de los acristalamientos situados por debajo de la altura señalada.
3. Los barandados de balcones y terrazas no serán escalables y su diseño impedirá el paso a través de los mismos de una esfera de 12 cm. de diámetro.
4. Los huecos de iluminación de las viviendas situadas en planta baja o que resulten fácilmente accesibles desde el exterior deberán protegerse contra intrusismo.

3. CONDICIONES EXIGIBLES A LAS EDIFICACIONES AUXILIARES AL USO RESIDENCIAL

A los efectos de esta ordenanza se define como edificación al uso residencial auxiliar a todo tipo de construcción o recinto abierto, en parcelas privadas para su utilización como uso secundario respecto al principal existente en la parcela, realizado para instalaciones estables o esporádicas.

Dentro de las parcelas, podrán levantarse edificaciones auxiliares de forma aislada o unida al resto de la edificación, tales como leñeros, casetas de aperos, invernaderos o cobertizos cerrados para la protección de vehículos.

Parámetros urbanísticos

No se podrá autorizar la construcción de una edificación auxiliar si dentro de la parcela no existe un edificio principal destinado a uno de los usos autorizados.

La superficie construida será como máximo 50 m² y computará a todos los efectos como superficie construida. Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos prefabricados en madera, de dimensiones máximas 2 m x 2 m x 2 m.

Como norma general se establece que la separación a linderos será como mínimo igual a la altura de fachada de la edificación auxiliar a construir.

Las edificaciones podrán ser adosadas al lindero con otra parcela privada, siempre que se tenga el acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos de frente a viario.

Depósitos de combustible

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria. En caso de ser aéreos deberán contar con protección visual de pantalla vegetal.

Condiciones de estética

Las soluciones deberán ser conformes con las prácticas de la buena construcción.

La cubierta será de teja cerámica y su pendiente estará comprendida entre el 25 por ciento y el 40 por ciento. El alera y cumbrera la altura de 2,00 m. y 3,00 m. respectivamente.

4. REHABILITACIÓN

En las intervenciones constructivas realizadas conforme a lo establecido en el Decreto 317/2002 del Gobierno Vasco de Rehabilitación del Patrimonio edificado y urbanizado serán de aplicación las condiciones exigibles a las Edificaciones y a las Viviendas establecidas en dicho Decreto.

Artículo 145. Condiciones de las edificaciones destinadas al uso de producción industrial

1. Condiciones de la edificación

- Las edificaciones cumplirán el código técnico de la edificación, así como las disposiciones sectoriales vigentes, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y regulaciones complementarias.

- Los locales dispondrán como mínimo de 10 m³. por cada puesto de trabajo.

- La superficie de iluminación natural será de al menos de 1/6 de la superficie en planta del local, salvo que ésta se realice de forma artificial en cuyo caso se exigirá la presentación del proyecto de instalación correspondiente.

- La ventilación garantizará la renovación de la atmósfera interior de la menos 6 a 10 veces por hora, aportando de 30 a 50 m³ de aire renovado por persona/hora. Caso de ser forzado se exigirá la presentación del proyecto técnico correspondiente.

- Altura libre mínima de los locales:

- Zonas de almacenamiento, en las que no permanecen personas: 2,20 m.

- Zonas de estancia sin atención al público: 2,50 m.

- Zonas de atención al público con ocupación superior a 6 personas: 2,80 m.

Las alturas citadas podrán reducirse en 0,20 m. en localizaciones puntuales.

2. Condiciones de las instalaciones

Las instalaciones de alumbrado, fuerza, acondicionamiento de aire, calderas y recipientes a presión, motores, máquinas, etc. cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

3. Condiciones ambientales

Se prohíbe la emisión de todo tipo de polvos, cenizas, vapores, gases, radiaciones ni otras formas de contaminación que puedan presentar peligro para la salud, la flora, la fauna o perjuicios o suciedad a personas y propiedades.

No se producirán vertidos a cauce libre sin previa aprobación del Ayuntamiento previa concesión de la licencia correspondiente.

Artículo 146. Condiciones de las edificaciones y locales de uso terciario

1. Condiciones comunes

Las edificaciones y locales cumplirán el código técnico de la edificación, así como las disposiciones sectoriales vigentes, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y con la legislación específica de Establecimientos Públicos.

La superficie de iluminación y ventilación natural será de 1/8 de la superficie total de los locales, exceptuándose las destinadas a almacén, salvo que se realicen de forma artificial en cuyo caso se exigirá la presentación de los proyectos de instalación correspondiente.

Las instalaciones de alumbrado, fuerza y acondicionamiento cumplirán los reglamentos vigentes.

Altura libre mínima de los locales:

- Zonas de almacenamiento, en las que no permanecen personas: 2,20 m.
- Zonas de estancia sin atención al público: 2,50 m.
- Zonas de atención al público con ocupación superior a 6 personas: 2,80 m.

Las alturas citadas podrán reducirse en 0,20 m. en localizaciones puntuales.

2. Condiciones particulares de las oficinas

• Aseos. Los locales de oficinas dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:

* Hasta 200 m²:

Un servicio de caballeros que contendrá como mínimo: un lavabo, un urinario e inodoro, no pudiendo accederse desde las zonas de uso, sino a través de una antecámara, en la que puede estar el lavabo.

Un servicio de señoras que contendrá como mínimo: un lavabo y un inodoro que deberán cumplir las mismas condiciones que en el caso anterior.

* A partir de 200 m²:

Por cada 100 m². o fracción se dispondrá un lavabo, un urinario y un inodoro suplementarios para caballeros, y un lavabo y un inodoro para señoras, que deben cumplir las mismas condiciones de separación que los anteriores.

• Accesos. Los accesos de los locales de oficinas deberán ser independientes de los del resto de los usos de las edificaciones en que se alojen.

• Sótanos. Se autoriza la extensión de este uso de la planta baja a la plana de sótano pero únicamente para su habilitación como almacén, archivo, o cajas fuertes, etc., que no implique la situación de puestos fijos de trabajo. Las escaleras de comunicación con la planta baja tendrán una anchura mínima de al menos 1 m. y de 1,20 si son de acceso al público.

3. Condiciones particulares de los despachos profesionales

• Aseos. Los despachos profesionales dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:

* Hasta 100 m².:

Un servicio que contenga como mínimo un lavabo y un inodoro.

* A partir de 100 m².:

Por cada 100 m². o fracción se dispondrá de un servicio suplementario con las mismas condiciones de separación que las del apartado anterior.

• Sótanos. Se estará a lo regulado para el uso pormenorizado de oficinas.

4. Condiciones particulares de los comercios

• Aseos. Los locales comerciales dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:

* Hasta 100 m²:

Un servicio que contenga un lavabo y un inodoro, no pudiendo accederse desde las zonas de uso sino a través de una antecámara en la que puede situarse el lavabo.

* A partir de 100 m²:

Deberán cumplir lo establecido apartado 2 para uso pormenorizado de oficinas.

- Accesos y sótanos. Se estará a lo regulado para el uso pormenorizado de oficinas.
- Condiciones especiales. En los supuestos de mercados al por mayor o de grandes instalaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del uso industrial.

5. Condiciones particulares de los establecimientos públicos

Los establecimientos deberán cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

El Ayuntamiento podrá dictar ordenanzas complementarias a las existentes y a las presentes normas que completen y amplíen las regulaciones específicas referidas a condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación y aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos, vibraciones y otras molestias.

- Aseos. Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros con vestíbulo de acceso en cada uno de ellos.

Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m². dos lavabos y dos retretes diferenciados en dos compartimentos para señoras y caballeros; a partir de esta superficie y por cada 50 m². suplementarios se añadirá otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

- Accesos. En todo caso serán independientes de los de cualquier otro edificio o local.
- Sótanos. No se autoriza la extensión de uso a la planta de sótano, permitiéndose únicamente la habilitación de almacenes o locales de servicio.

Artículo 147. Condiciones de las edificaciones destinadas a hospedaje

1. Condiciones comunes

Las edificaciones y locales cumplirán con el código técnico de la edificación, así como las disposiciones sectoriales vigentes, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y la legislación específica de Establecimientos Públicos.

La superficie de iluminación y ventilación natural será de 1/8 de la superficie total de los locales, exceptuándose las destinadas a almacén, salvo que se realicen de forma artificial en cuyo caso se exigirá la presentación de los proyectos de instalación correspondiente.

Las instalaciones de alumbrado, fuerza y acondicionamiento cumplirán los reglamentos vigentes.

- Aseos. Las habitaciones podrán llevar o no aseo o baño propio. En todo caso existirán servicios comunes en una proporción adecuada al número de habitaciones en cada uno de los supuestos.
- Accesos. En instalaciones hoteleras superiores a los 200 m². de superficie se deberá disponer de acceso independiente de los del resto de los usos de la edificación en que se alojen.
- Condiciones de dimensiones y salubridad. Las condiciones generales dimensionales y de salubridad de las habitaciones y de los cuarto de baño y aseos, serán las establecidas en el uso residencial. Los servicios comunes como estancias, cocinas, comedor, etc., se regularán conforme a las condiciones a cumplir en el uso de establecimientos públicos determinados por la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 148. Condiciones generales de uso global de equipamiento colectivo

Las edificaciones e instalaciones destinadas al uso global de equipamiento colectivo deberán cumplir el código técnico de la edificación, así como las normativas vigentes relativas a los usos correspondientes, en particular cumplirán el reglamento de establecimientos públicos.

Artículo 149. Condiciones de las edificaciones destinadas a la producción de recursos primarios no energéticos

Deberán cumplir el código técnico de la edificación así como las condiciones establecidas para las edificaciones destinadas al uso de producción.

Artículo 150. Condiciones de las edificaciones destinadas a almacenes y comercio mayorista

Deberán cumplir el código técnico de la edificación, así como las condiciones establecidas para las edificaciones destinadas al uso de producción.

Artículo 151. Condiciones de los edificios destinados al estacionamiento de vehículos

Deberán cumplir el código técnico de la edificación y las condiciones mínimas establecidas por la ordenanza de diseño de VPO que a continuación se suscriben:

1. EN GARAJES COLECTIVOS

1. El uso de los garajes será exclusivo de vehículos y estarán sectorizados contra incendios respecto de locales de otro uso, cualesquiera que sean las dimensiones de estos.

2. La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m., excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m., o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida)

En todo acceso desde el exterior se dispondrá una meseta horizontal (pendiente máxima 5 por ciento) de 5 m. de fondo mínimo antes de la puerta o rampa, a partir del límite de uso privado.

3. La anchura mínima de las rampas interiores será de 3,50 m., con lamisca excepción y condiciones del punto anterior.

4. Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16 por ciento, y en los tramos curvos del 12 por ciento.

5. El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m. como mínimo.

6. Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, serán de 3,50 m.; en caso de aparcamiento en batería a 90° serán de 5 m.

7. El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura 3,00 m y radios al eje mayores de 4,50 m.

8. La altura mínima libre será de 2,20 m, en todos los casos, que sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m. en una profundidad máxima de 0,60 m.

9. Las parcelas de garaje serán una superficie horizontal (pendiente máxima 5 por ciento), cuyas dimensiones mínimas libres serán de 2,30 x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm. por cada cierre colateral de la plaza. En caso de fondo de saco, la ampliación será 40 cm. cuando existan pilares, además de en la embocadura, en el tercio central de largo de la parcela, se considerará cierre colateral. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

10. La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

11. Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

12. Donde no sea posible la aplicación de las ordenanzas de VPO por disposición de parcelas en cascos históricos, o circunstancias similares, se regirá en su diseño por la normativa municipal aplicable.

13. Ventilación. La ventilación de los garajes será independiente de la de los locales de cualquier otro uso (cualquiera que sea su dimensión).

La evacuación de gases del interior del garaje se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilación natural: Los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada y perfectamente distribuidos en las zonas altas y bajas de los parámetros del local.

b) Ventilación forzada: Será necesariamente mecánica.

2. EN GARAJES INDIVIDUALES

1. En los garajes cuyo uso y acceso sea individual deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (si la hubiese) de 2,80 m.

2. La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,80 m. por 3,50 m., con una pendiente máxima del 6 por ciento. La pendiente máxima de las rampas será del 20 por ciento.

3. La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,80 x 5,00 m. con una superficie máxima de 20 m².

4. En los garajes cuyo uso y acceso sea individual se garantizará la ventilación mediante 2 rejillas de 200 cm² distantes 30 cm del suelo una y 30 cm del techo otra.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 152. Condiciones de los edificios destinados al estacionamiento de vehículos

Las condiciones de urbanización que se establecen en el presente capítulo son de aplicación en todas las obras de urbanización de nueva ejecución así como en las obras de urbanización vinculadas a las obras mayores de edificación.

Los proyectos de urbanización, a su vez, deberán cumplimentar lo determinado en el art. 18 de la presente Normativa.

Artículo 153. Condiciones de la red de saneamiento

La conducción se ejecutará con tubos de PVC rígido con unión por junta elástica, de diámetro mínimo de 250 mm con sello AENOR pendiente mínima 1 por ciento.

Se colocará sobre solera de hormigón HM-20 de 0,10 m de espesor mínimo y se arriñonará a 120° con el mismo tipo de hormigón. Se protegerá con ZA-25 los hastiales y 30 cm sobre la generatriz superior del tubo.

Los pozos de registro se colocarán cada 30 m. y en todos los cambios de dirección, pendiente o encuentros y al comienzo y final de cada red, de unas dimensiones interiores de 50x50 cm (o diámetro equivalente) cuando su profundidad sea inferior a un metro y de 70x70 cm (o diámetro equivalente) cuando su profundidad sea superior a un metro. Las tapas llevarán la inscripción SANEAMIENTO, los marcos serán redondos en calzada y cuadrados en acera. La resistencia del conjunto será de D-400.

En las cabeceras de las redes se dispondrán cámaras de descarga para su limpieza. En los edificios de viviendas se dispondrá una arqueta separadora de grasas, previa a su conexión a la red general.

Por cada parcela o solar, se realizará una única acometida perpendicular a la red existente. La acometida de la edificación será de 200 mm de diámetro en PVC SN-8 fabricado según UNE-EN 14001-1, y se realizará mediante entronque a pozo.

No se realizarán arquetas de encuentro de canalizaciones de viviendas en aceras públicas, realizándose en el caso de que fueran necesarias en el interior de la parcela privada.

Será de obligado cumplimiento el pliego de prescripciones técnicas generales de tuberías de saneamiento de poblaciones del Ministerio de Fomento.

Artículo 154. Condiciones de la red alcantarillado

Se realizarán las acometidas desde arquetas a pie de bajante, sumideros, rejillas, etc. a pozo. No se realizarán acometidas al colector de pluviales directamente.

Las nuevas redes serán de PVC reforzado con rigidez circunferencial SN-8 y diámetro de 315 cm o superior, y dispondrán de sello AENOR.

La conducción se colocará sobre solera de hormigón HM-20 de 0,10 m de espesor y se arriñonará a 120° con el mismo tipo de hormigón.

Se protegerán con ZA-25 los hastiales y 30 cm sobre la generatriz superior del tubo.

Se acometerá a pozos mediante tubería de PVC reforzado a 200 mm de diámetro.

Los pozos de registro serán de diámetro 1,20 m, libre de altura variable.

Las tapas llevarán la inscripción alcantarillado, los marcos serán redondos en calzada y cuadrados en acera. La resistencia del conjunto será de D-400.

No se realizarán arquetas de encuentro de canalizaciones de viviendas en aceras públicas, realizándose en el caso de que fueran necesarias en el interior de la parcela privada.

Se dispondrán rejillas sumidero para la recogida de aguas pluviales sin que la superficie de recogida exceda de 600 m², ni su separación sea mayor de 25m. La rejilla de los sumideros tendrá una resistencia mínima C-250.

Se cumplirá la instrucción 5.2. IC drenaje superficial, del Ministerio de Fomento.

Será de obligado cumplimiento el pliego de prescripciones técnicas generales de tuberías de saneamiento de poblaciones, del Ministerio de Fomento.

Si es posible se dispondrán de depósitos de tormenta que recojan las aguas pluviales, que podrán ser utilizadas para el riego de los jardines.

Artículo 155. Condiciones de la red de abastecimiento de agua, de riego e incendios**Abastecimiento de agua**

Las tuberías serán de polietileno AD PE 50 para diámetros nominales 90/75/50/40 y de BD PE 32 para diámetros 32/25/20. De fundición si el diámetro es mayor de 100 mm.

Se dispondrán arquetas de registro cada 50 m y en todos los cambios de dirección, pendiente y al comienzo y final de cada red. En las tapas de fundición deberá figurar la inscripción "Abastecimiento".

Presión mínima de la red: 1 At.

Se colocarán los contadores en el muro de cierre de la parcela con frente al vial público, protegidos convenientemente contra las heladas.

Una vez montada la instalación, se probará en presencia de técnicos municipales y responsables de la Junta Administrativa de Santa Cruz de Campezo, levantando la correspondiente acta.

Será de obligado cumplimiento el pliego de prescripciones técnicas generales de abastecimiento de agua, del Ministerio de Fomento.

Red de riego

En aquellos ámbitos con la suficiente envergadura como para que se prevea un consumo importante de agua de riego, tanto públicos como privados, se deberá instalar una red de riego independiente y paralela a la de abastecimiento de agua que pueda ser conectada a otras fuentes de suministro, tales como depósitos de tormenta del sistema de alcantarillado, balsas de riego, aguas recicladas de depuradoras, etc. En estos casos todas las parcelas dispondrán de la correspondiente acometida y contador específico.

En espacios públicos se dispondrá de una red de riego automática dimensionada para el ahorro de agua. Si es posible se utilizará para el riego el agua proveniente del sistema de depuración o de la recogida en el tanque de tormenta del sistema de alcantarillado.

La red de riego será de polietileno AD PE 50. Se dispondrá además de una boca de riego de fundición de Ø 70 mm homologadas, colocadas cada 50 m. Llevarán en la tapa la inscripción "riego".

Red contra incendios

Se dispondrán hidrantes de incendios con una distancia mínima entre ellos de 200 m. Serán de 80 mm en los núcleos rurales y de 100 mm en el resto. En la tapa llevará "bomberos".

Artículo 156. Condiciones de la red de alumbrado público

Se ejecutará una red de alumbrado formada por tubo de PVC de Ø=125 mm. Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos. Todas las picas se situarán en arquetas registrables en los puntos extremos de cada circuito.

El tendido de las líneas será subterráneo bajo la acera. Deberán eliminarse todos los tendidos aéreos del ámbito de actuación.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación que previos los cálculos justificativos se señalen en el proyecto de urbanización.

Los niveles de iluminación serán igual o superior a 30 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente (15 lux).

— Se dispondrá como mínimo una farola cada 25 m con grado de protección mínimo IP55, clase I.

— Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

— Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que garanticen un buen rendimiento y buenas características cromáticas. Los modelos deberán ser aprobados por los servicios técnicos municipales.

En todo caso, las luminarias dispondrán de un diseño que minimice el efecto de contaminación lumínica.

A pie de cada farola se dispondrá una arqueta de 40x40 en cuyas tapas tendrán una resistencia mínima de B-125. Llevarán la inscripción "alumbrado público".

Todos los cableados contarán con tres fases y neutro, siendo del tipo DN 0,6/1kv.

La instalación la realizará un instalador autorizado, que emitirá y presentará en el ayuntamiento el correspondiente boletín sellado por la Oficina Territorial de Industria.

Dispositivo regulador: se dispondrá de un sistema automático de apagado y encendido y de sistema de reducción nocturna de iluminación mediante doble circuito de noche entera y media noche o mediante equipo nocturno reductor en cada luminaria.

Artículo 157. Condiciones de la red de telecomunicaciones

Se ejecutará una red formada por 2 tubos de PVC de Ø=125 mm.

El tendido de las líneas será subterráneo bajo la acera. Deberán eliminarse todos los tendidos aéreos del ámbito de actuación.

Se dispondrán arquetas de registro cada 30 m. En las tapas de fundición deberá figurar la información de la red de la que se trata.

Artículo 158. Condiciones de la red de electricidad

Se ejecutará una red formada por 2 tubos de PVC de $\varnothing=160$ mm.

El tendido de las líneas será subterráneo bajo la acera. Deberán eliminarse todos los tendidos aéreos del ámbito de actuación.

Se dispondrán arquetas de registro cada 30 m y en todos los cambios de dirección, pendiente y al comienzo y final de cada red. En las tapas de fundición deberá figurar la información de la red de la que se trata.

Los centros de transformación se ubicarán en espacios de fácil acceso.

Artículo 159. Condiciones de la pavimentación

Criterios de diseño de los viales rodados

El firme tanto de la calzada como de la zona de aparcamiento se ejecutará:

– Explanada mejorada de 30 cm de zahorra tipo ZA-40, base de ZA-25, de 50 cm de espesor mínimo extendido y nivelado según cotas y pendientes de proyecto, regado y compactado al 98 por ciento del Proctor norma.

– Riego de imprimación.

– Aglomerado en caliente de 7 cm de espesor de árido calizo S-25.

– Riego de imprimación.

– Aglomerado en caliente de 6 cm de espesor de árido calizo S-20.

– Riego de imprimación.

– Capa de 5 cm de espesor de aglomerado asfáltico en caliente de árido ofítico S12 extendido y compactado según cotas y pendientes de proyecto.

La zona de aparcamiento será de 2,20 m de anchura. Las plazas de aparcamiento en línea serán de 2,20x5,00 m.

Se dispondrá con pavimento permeable (adoquinado o rejilla de hormigón).

Paralela a la zona de aparcamiento, se puede disponer una acera peatonal de 2,00 m, a la que se dará una pendiente transversal del 2 por ciento hacia la calzada.

La estructura del pavimento de acera estará formada por:

– Explanación mejorada formada por ZA-40 en un espesor mínimo de 20 cm.

– Base de ZA-25 de 15 cm de espesor mínimo.

– Solera de 15 cm de espesor mínimo de hormigón H-250 con mallazo 15.15.5.

– Como material de acabado se dispondrá alguno de los siguientes:

• Baldosa de cemento-terrazo de 40x40 de 40 mm de espesor con acabado abujardado granallado.

• Acabado en hormigón o asfalto impreso.

• Adoquín.

– Los bordillos serán de granito, de 15 cm de anchura y 25 cm de altura, aserrados a escuadra en sus seis caras. Constará con redondeo la arista de encuentro de las dos caras vistas, de 1 cm de radio (mínimo). Llevarán flameadas las dos caras vistas. Se colocarán a tope en alineación recta o curva con longitudes uniformes de bordillos por tramos, recibidos sobre HM-200. Se realizará conjuntamente la rigola de hormigón HM-20 de 30 cm de anchura y 20 cm de altura mínima lucida con cemento blanco. La altura mínima del bordillo sobre el pavimento de la calzada será de 12 cm.

– Todos ellos irán rebajados en todos los vados de cruce de acceso a la edificación y pasos peatonales cumpliendo el Decreto 68/2000 de condiciones de Accesibilidad.

Radios de giro: Los radios de giro en cruces será de 7,00 m.

En calles en fondo de saco se dispondrá un espacio final de giro de 19 m de diámetro.

Criterios de diseño de los viales peatonales

Con el objetivo de reducir el impacto del tráfico sobre los peatones, las vías de la red local diseñadas como de tráfico mixto, se tratarán como vías de coexistencia de tráfico rodado y peatonal según los criterios siguientes:

– El pavimento se realizará a cota uniforme, sin distinción entre calzada y acera o con leves desniveles.

– Se utilizarán diferentes materiales o texturas para la diferenciación de usos.

– Se protegerán las áreas exclusivamente peatonales mediante balardos o cualquier elemento de disuasión.

– Los acabados superficiales serán en hormigón o asfalto impreso o adoquinado.

Artículo 160. Condiciones de la jardinería

En los aparcamientos ubicados en superficie se acondicionará con un árbol cada 5 plazas. El pavimento se diseñará filtrante y permeable al agua de lluvia.

En las zonas verdes se realizarán las siguientes actuaciones:

– Siembre de césped en toda la superficie, con instalación de riego automático mediante difusores. La siembre se realizará entre marzo y octubre.

– Se plantará un árbol cada 15 m en las aceras si éstas disponen de más de 2,50 m de anchura. Irán protegidos en alcorques cerrados con reja metálica galvanizada u otro sistema enrasado con el pavimento de la acera.

– Los árboles tendrán una altura mínima de 2,50 m e irán asistidos con una guía.

– Las clases de árboles serán las contempladas en las normas subsidiarias de Campezo.

Artículo 161. Condiciones de los cierres y vallados

Con elementos ciegos de hasta 70 cm (70 cm) de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de doscientos centímetros (200 cm). Serán uniformes en todo el sector o ámbito a urbanizar.

Artículo 162. Condiciones del mobiliario urbano

Las nuevas urbanizaciones deberán completarse con el siguiente mobiliario:

– Contenedores de basura: Se dispondrán espacios reservados para la colocación de los distintos tipos de contenedores (residuos urbanos, envases, vidrios y papel/cartón, etc.). Se dispondrán sobre una solera de hormigón apropiada con un sistema de anclaje suficiente y deberán quedar ocultos a la vista, mediante cierre (tabla de madera u otro acorde con el entorno).

– Otro mobiliario: juegos infantiles, papeleras, bancos, etc. deberán cumplir con las exigencias normativas de seguridad y accesibilidad.

Artículo 163. Condiciones de la señalización

En el inicio y final de las calles e intersección de las calles se colocarán placas con el nombre de las calles.

Se dispondrá de señalización de tráfico necesaria, tanto horizontal como vertical.

En los portales se dispondrá el número de callejero asignado por el servicio municipal correspondiente.

Toda inscripción que sea necesaria realizar, placas de calles, señalización, etc, será en euskera y español.

Artículo 164. Plazo de garantía

El plazo de garantía de las urbanizaciones será de 5 años.

Artículo 165. Excepciones

En aquellos casos en que no sea posible el cumplimiento de alguna de las determinaciones de la presente ordenanza, las soluciones serán consensuadas y aprobadas previamente por los servicios técnicos municipales y con el acuerdo de la Junta Administrativa.

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

CAPÍTULO 1. SISTEMAS GENERALES

Artículo 166. Descripción

Los sistemas generales se sitúan en las tres clases de suelo en las que se divide la totalidad del territorio municipal: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable y se agrupan en las siguientes clases:

- Sistema general de vías públicas.
- Sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema general de equipamiento colectivo público.
- Sistema general de equipamiento colectivo privado.
- Sistema general de infraestructuras básicas.
- Sistema general de cursos y masas de agua.

Artículo 167. Sistema general de vías públicas

1. Descripción. El sistema general de vías públicas está compuesto por los siguientes elementos de la red viaria:

- Redes de carreteras

Red Básica: A-132, A-126.

Red Comarcal: A-2128

Red Local: A-3136

Red Vecinal: A-4161

- Redes de caminos vecinales y rurales
- Redes verdes – Itinerarios verdes

Vía Verde / Antiguo trazado del Ferrocarril Vasco-Navarro.

GR1 Sendero histórico

GR.2.82 Senda de pastoreo

- Red de vías públicas del Área Urbana de Santa Cruz

– SG VP 01 SC Calle de la Villa – Arrabal

– SG VP 02 SC Travesía A-132

- SG VP 02 SC1 Tramo 1: Ámbito de Suelo Urbano, I1 SC y R3I SC
- SG VP 02 SC2 Tramo 2: Ámbito de Suelo Urbano, EC G2 SC
- SG VP 02 SC3 Tramo 3: Ámbito de Suelo Urbano, R2 SC y R3 SC
- SG VP 03 SC Calle Yoar - Calle Subida al Frontón
- SG VP 04 SC Travesía A-126
- SG VP 04 SC1 Tramo 1: Ámbito de Suelo Urbanizable, SI-1 SC
- SG VP 04 SC2 Tramo 2: Ámbito de Suelo Urbano, I1 SC
- SG VP 04 SC3 Tramo 3: Ámbito de Suelo Urbano, I1 SC y SR-1 SC
- SG VP 05 SC Calle Peado
- SG VP 05 SC2 Tramo 2: Ámbito de Suelo Urbano, AE1 SC
- SG VP 05 SC3 Tramo 3: Ámbito de Suelo Urbanizable, SR-1 SC
- SG VP 05 SC4 Tramo 3: Ámbito de Suelo Urbano, R3 SC y SR0-1 SC
- SG VP 06 SC Calle del Potro
- SG VP 07 SC Calle nueva transversal a Yoar
- SG VP 08 SC Calle Santa Elena - Subida a Yoar
- SG VP 09 SC Calle del Cementerio
- SG VP 10 SC Calle subida a la ermita Ibernaló
- SG VP 11 SC Calle El Egido
- SG VP 12 SC Calle de Acceso al Sector SR3
- SG VP 13 SC Calle de Acceso a Zona Deportiva
- Red de Vías Públicas del Área Urbana de Antoñana
 - SG VP 01 A Calle del depósito de Agua - Calle Sabando - Calle Arrabal - Acceso a A-132
 - SG VP 01 A1 Ámbito de Suelo Urbanizable, SR-1 A
 - SG VP 01 A2 Ámbito de Suelo Urbano, R3 A
 - SG VP 01 A3 Ámbito de Suelo Urbano, R2 A y R3 A
 - SG VP 02 A Calle Mayor y prolongación Norte
 - SG VP 02 A1 Ámbito de Suelo Urbano, R2 A y R3 A
 - SG VP 02 A2 Ámbito de Suelo Urbano, MOA-R1 A
 - SG VP 03 A Enlace a Travesía A-132
 - SG VP 04 A Calle El Rencón
 - SG VP 05 A Cuesta de Suso
 - SG VP 06 A Nueva Calle de la Ermita
- Red de Vías Públicas del Área Urbana de Orbiso
 - SG VP 01 Or Travesía A-3120
 - SG VP 01Or1 Ámbito de Suelo Urbanizable, SR-1 Or

- SG VP 01Or2 Ámbito de Suelo Urbano, MOA-R1-R2 Or
- SG VP 01Or3 Ámbito de Suelo Urbano, MOA-R1-R2 Or y R3 Or
- SG VP 01Or4 Ámbito de Suelo Urbano, R3 Or
- SG VP 02 Or Calle Mayor - Calle Frontón
- SG VP 03 Or Calle nueva Transversal a travesía A-3120
- SG VP 04 Or Calle La Fuente - Calle Nueva Norte
- SG VP 05 Or Calle Centro - Báscula
- Red de Vías Públicas del Área Urbana de Oteo
- SG VP 01 Ot Calle de Acceso - Barrio de Medio - Barrio de Arriba
- SG VP 02 Ot Calle Barrio de Abajo
- SG VP 03 Ot Calle nueva del Oeste
- SG VP 04 Ot Calle nueva del Este
- Red de Vías Públicas del Área Urbana de Bujanda
- SG VP 01 B Calle Mayor – Debajo la Iglesia
- SG VP 02 B Calle de la Fuente
- SG VP 03 B Calle nueva Trasera Calle Eras de Arriba

Camino de la Genevilla

2. Regulación

1.1. Red existente de carreteras. En los tramos de suelo urbano y urbanizable de las carreteras A-132, A-126, A 2128, A-3136 y A-4161 los retranqueos obligatorios de las edificaciones son los establecidos por este plan general de conformidad con lo establecido por el Plan Integral de Carreteras de Álava.

En el resto es de aplicación la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

1.2. Red de Caminos Vecinales y Rurales. Es de aplicación la Norma Foral para el Uso, Conservación y Vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

1.3. Redes Verdes – Itinerarios Verdes. Es de aplicación la normativa particular de cada una de las redes verdes incluidas en el itinerario Vía Verde FFCC Vasco Navarro, GR1 y GR2.82.

1.4. Redes de Vías Públicas de las Áreas Urbanas de Santa Cruz, Antoñana, Orbiso, Oteo y Bujanda. La regulación es la establecida en la normativa de las Zonas de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Apto para Urbanizar en las que se sitúan.

3. Ejecución

De conformidad con lo establecido por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la consecución de los Sistemas Generales de Vías Públicas se prevé bien por medio del desarrollo de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas o mediante la adscripción a actuaciones integradas definidas en suelo urbano con ordenación pormenorizada por el presente PGOU o a las que establezcan los planes especiales de ordenación urbana en las áreas de ordenación remitida y los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Los sistemas generales de vía pública no ejecutados se obtendrán mediante adscripción a actuaciones integradas, de suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, y actuaciones de ejecución.

A continuación se enumeran las actuaciones de ejecución y las actuaciones Integradas a las que se vincula la parte de la red de vías públicas pendientes de ejecución.

Área urbana de Santa Cruz

SG VP 02 SC Oeste – AE1 SC (A-132)

SG VP 02 SC Central – AE8 SC PEOU ECPM1 G2 SC. Plan Especial de Ordenación (Urbana del Ámbito de Equipamiento Colectivo Público Múltiple 1 de Santa Cruz).

SG VP 02 SC Este – AE7 SC

SG VP 03 SC Actuación Integrada AI1-R3.7

Actuación Integrada AI2-R3.10

Actuación Integrada AI1-R4

SG VP 04 SC1 Tramo Oeste - AI1SC (MOA SI1 SC)

SG VP 04 SC Tramo Este - AE2 SC (A-126)

SG VP 05 SC Tramo Oeste - AI1-AE6 SC

SG VP 05 SC3 Tramo Este – Sector SR1 SC

SG VP 07 SC Sector Residencial SR 0.1 SC

SG VP 09 SC Cruce VP09-VP08, Actuación de Ejecución AE3 SC

SG VP 11 SC Tramo Central AE10 SC

SG VP 11 SC Tramo Este Sector Residencial SR 2 SC

SG V 13 SC Tramo 1: Actuación de Ejecución AE4 SC

Área Urbana de Antoñana

SG VP 01 A1 Actuación Integrada AI7 R3.8 A.

SG VP 01 A2 Actuación de Ejecución AE 2

Sector SR1 A

SG VP 01 A3 Actuaciones Integradas AI1 R3.1 A

AI2 R3.2 A

AI3 R3.3 A

SG VP 01 A4 Actuaciones Integradas AI5 R3.6 A

AI6 R3.7 A

AI2 R2.2 A

SG VP 04 A Actuaciones Integradas AI2 R3.2 A

AI3 R3.3 A

AI4 R3.5 A

Área Urbana de Orbiso

A 4161-SG VP 01 Or Tramo Norte: Actuación de Ejecución AE1 Or (A-4161)

A 4161-SG VP 01 Or Tramo Medio: Actuaciones Integradas MOA R1-R2 Or

A 4161-SG VP 01 Or Tramo Sur: Actuación de Ejecución AE2 Or (A-4161)

SG VP 03 Or Actuación Integrada AI2 R3.2 Or

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| SG VP 04 Or | Actuación de Ejecución AE3 Or |
| SG VP 05 Or | Actuación de Ejecución AE4 Or |
| Área Urbana de Oteo | |
| SG VP 01 Ot | Actuación de Ejecución AE 1 Ot |
| Actuación de Ejecución AE 3 Ot | |
| Actuación de Ejecución AE 4 Ot | |
| SG VP 02 Ot | Actuación Integrada AI2 R2.5 Ot |
| SG VP 03 Ot | Actuación Integrada AI4 R2.7 Ot |
| Área Urbana de Bujanda | |
| SG VP 01 B | Actuación de Ejecución AE 1 B y AE 2 B |
| SG VP 02 B | Actuación de Ejecución AE 4 B y AI1-R1.2 B |
| SG VP 03 B | Actuación Integrada AI1-R2.5 B |

Artículo 168. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Descripción

El Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes está compuesto por los siguientes espacios:

Área Urbana de Santa Cruz

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| SG EL 01 SC | Plaza de Samuel Pikaza |
| SG EL 02 SC | Paseo Norte |
| SG EL 02 SC1 | Tramo 1: Oeste |
| SG EL 02 SC2 | Tramo 2: Central |
| SG EL 02 SC3 | Tramo 3: Este |
| SG EL 03 SC | Paseo Oeste |
| SG EL 04 SC | Espacio Libre de la Ermita del Cristo |
| SG EL 05 SC | Espacio Libre frente Cementerio |
| SG E 07 SC | Paseo vía A-132 |
| SG E 08 SC | Paseo vía A-126 |

Área Edificada de Antoñana

| | |
|------------|--------------------------------------|
| SG EL 01 A | Paseo Perimetral del Casco Histórico |
| SG EL 02 A | Paseo Norte camino a Sabando |
| SG EL 03 A | Plaza Damián Usategi |
| SG EL 04 A | Plaza de Mayo |

Área Edificada de Orbiso

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| SG EL 01 Or | Plaza y Espacio entorno a la Iglesia |
| SG EL 02 Or | Espacio Libre del Noroeste |
| SG EL 03 Or | Lavadero en C/ La Fuente |

Área Edificada de Oteo

SG EL 01 Ot Plaza Iglesia - Barrio de Medio

SG EL 02 Ot Plaza del Barrio de Abajo

Área Edificada de Bujanda

SG EL 01 B Entorno a la Iglesia - Lavadero

SG EL 02 B Plaza de la Fuente

SG EL 03 B Espacio Libre del Oeste

Suelo No Urbanizable / Parques Suburbanos

SG EL PS-Ibernalo Parque Suburbano de Ibernalo

SG EL PS-Fresnedo Parque Suburbano de Fresnedo

2. Regulación

1.1. Espacios libres incluidos en Suelo Urbano.

La creación, ampliación o modificación de los elementos del sistema general de espacios libres incluidos en el Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente se realizara mediante la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización y su gestión mediante las actuaciones de ejecución y actuaciones Integradas correspondientes.

Área Urbana de Santa Cruz

SG EL 02 SC1 Actuación de Ejecución AE1 SC (A-132)

SG EL 02 SC2 Actuación de Ejecución AE8 SC (ECP M1)

SG EL 02 SC3 Actuación de Ejecución AE7 SC

SG EL 03 SC Actuación de Ejecución AE2 SC (A-126)

SG EL 05 SC Actuación de Ejecución AE6 SC (Cementerio)

Área Urbana de Antoñana

SG EL 01 A Actuación de Ejecución AE1 A

SG EL 02 A Actuación de Ejecución AE2A y Actuación Integrada AI5-R2.7 A

SG EL 03 A Ejecutado

SG EL 04 A Ejecutado

Área Urbana de Orbiso

SG EL 02 Or MOA R1/R2 Or

SG EL 03 Or Actuación Integrada AI1 R3.1 Or

Área Urbana de Oteo

SG EL 01 Ot Actuación de Ejecución AE2 Ot

SG EL 02 Ot Actuaciones Integradas AI2-R2.5 Ot y AI3-R2.6 Ot

Área Urbana de Bujanda

SG EL 01 B Actuaciones de Ejecución AE1 B, AE2 B y AE3 B

SG EL 02 B Actuación Integrada AI 1-R1.2 B

SG EL 03 B AE4 B

1.2. Espacios Libres incluidos en Suelo Urbano con Ordenación remitida y en Suelo Urbanizable Sectorizado.

1.2.1. Área Urbana de Santa Cruz

1.2.1.1. SG EL 02 SC2 Tramo Central.

Ámbito: Se corresponde con el Espacio Libre situado al norte del Ámbito Dotacional Urbano ECP M1 SC.

Ordenación: Se remite la ordenación pormenorizada del Espacio Libre al Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Dotacional PEOU ECP M1 SC.

Delimitación: El Plan Especial podrá modificar la delimitación del Espacio Libre manteniendo en todo caso un Paseo de enlace entre el Tramo 3 y el Tramo 5 del SG EL 02 SC con una anchura mínima de 6 m.

Superficie: 3.552 m².

Ejecución: El Espacio Libre queda adscrito al Ámbito Dotacional Urbano ECP M1 SC.

1.2.2. Área Urbana de Orbiso

1.2.2.1. SG EL 02 Or. Área Libre del Noreste.

La ordenación del Ámbito es la establecida por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Orbiso MOA R1-R2 Or.

Artículo 169. Sistema General de Equipamiento Colectivo Público

1. Descripción

El Sistema General de Equipamiento se compone de los siguientes elementos:

1.1. Área Urbana de Santa Cruz

Educativo

SG ECP E1 SC Antigua Escuela Comarcal

SG ECP E2 SC Centro de Enseñanza Media

Sanitario

SG ECP S1 SC Centro de Salud - Plaza de Samuel Pikaza (Planta Baja)

Asistencial

SG ECP A1 SC Centro Asistencial para la 3ª Edad

SG ECP A2 SC Área de Ampliación del Centro Asistencial de la 3ª

Socio-Cultural

SG ECP C1 SC Centro Socio-Cultural - Plaza Posterior al Ayuntamiento

Deportivo

SG ECP D1 SC Frontón Calle Juntas Generales

SG ECP D2 SC Frontón - Campo de Fútbol - Piscinas Descubiertas

SG ECP D3 SC Antigua Ikastola Nª Sª de Ibernalo

Institucional

SG ECP I1 SC Ayuntamiento Plaza Samuel Pikaza

SG ECP I2 SC Sede de la Cuadrilla de la Montaña Alavesa

Servicios Urbanos

SG EU U1 SC Cementerio localizado al Sur del Núcleo

SG EU U2 SC Báscula - Antigua Travesía A-132

Protección y Seguridad

SG ECP P1 SC Cuartel de la Guardia Civil

SG ECP P2 SC Parque de Bomberos

Equipamiento Genérico

SG ECP G1 SC Área situada al Este del SG EC D2 SC

SG ECP G2 SC Antiguo Centro de Ancianos C/ Arrabal (P. Baja)

Equipamiento Múltiple

SG ECP M1 SC Área Debajo de las Casas

1.2. Área Edificada de Antoñana

Socio-Cultural

SC ECP C1 A Edificio Plaza Damián Usategi

Deportivo

SG ECP D1 A Frontón

Múltiple

SG ECP M1 A Sede Junta Administrativa Centro Cultural

Servicios Urbanos - Cementerio

SG ECP U1 A Cementerio y Ermita en Suelo No Urbanizable

SG ECP U2 A Lavadero al Norte del Casco Histórico

1.3. Área Edificada de Orbiso

Genérico

SG ECP G1 Or Plaza de San Andrés

SG ECP G2 Or Plaza de la Iglesia

Múltiple

SG ECP M1 Or Institucional – Social – Sanitario

Deportivo

SG ECP D1 Or Nuevo Frontón – MOA R1-R2 Or

Servicios Urbanos - Cementerio

SG ECP U1 Or Cementerio, junto a la Iglesia

SG ECP U2 Or Báscula - C/ Herrería

SG ECP U3 Or Lavadero-C/ de la Fuente

1.4. Área Edificada de Oteo

Múltiple

SG ECP M1 Ot Sede de Junta Administrativa - Centro Social

Deportivo

SG ECP D1 Ot Frontón, Barrio del Medio

Genérico

SG ECP G1 Ot Al Sur de la Iglesia – Actuación de Ejecución AE 5

Servicios Urbanos - Cementerio

SG ECP U1 Ot Cementerio, junto a la Iglesia

SG ECP U2 Ot Báscula - Vial de Acceso

SG ECP U3 Ot Lavadero-Barrio del Medio

1.5. Área Edificada de Bujanda**Múltiple**

SG ECP M1 B Institucional - Centro Social

Servicios Urbanos - Cementerio

SG ECP U1 B Cementerio, al norte del núcleo en Suelo No Urbanizable

SG ECP U2 B Lavadero-Calle de la Fuente

2. Regulación**1. Edificaciones e instalaciones existentes**

Los edificios calificados como equipamiento comunitario quedan consolidados constituyendo la configuración volumétrica y formal actual su propia ordenanza edificatoria.

Se autoriza la realización de ampliaciones que resulten necesarias para mejorar la utilidad del equipamiento, previa aprobación de un estudio de detalle, que justifique la conveniencia de la ampliación así como adecuación urbanística de la solución propuesta.

2. Área de Equipamiento genérico SG EC G1 SC**2.1. Descripción**

Ámbito: Se corresponde con el área de equipamiento situada al Este del Ámbito Dotacional en el que se sitúan los Equipamientos EC D2 SC y EC D3 SC.

Delimitación: El límite del ámbito se grafía en los planos de ordenación.

Ordenación: Se proyecta la disposición de uno o varios edificios de equipamiento colectivo cuya ordenación pormenorizada se remite al Plan Especial de Ordenación del Ámbito P. E. O. U. EC G1 SC.

2.2. Régimen de usos

Uso global. Equipamiento colectivo público genérico

Usos Pormenorizados

- Equipamiento colectivo en todas sus clases
- Vías públicos
- Espacios libres

2.3. Parámetros urbanísticos

Superficie: 8.600 m²

Ocupación: 50 por ciento

Número de plantas: PB+2 P. sótano y P. semisótano opcional.

Altura máxima: 11 m.

2.4. Ejecución

Se realizará mediante una actuación de ejecución de dotación pública de sistema general AE10 SC.

3. Área de equipamiento múltiple SG EC M1 SC. área dotacional de Debajo Las Casas

3.1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el Área Situada al norte del Área Urbana de Santa Cruz entre el actual trazado de la A-132 y el Casco Histórico.

Delimitación: El límite del Ámbito se grafía en los planos de Ordenación.

Ordenación: Se proyecta una nueva área dotacional y de servicios vinculada al Nuevo Espacio Libre SG EL 02 SC2, Paseo Peatonal Norte y al Tramo 2 de la Antigua Travesía A-130.

La ordenación pormenorizada del ámbito se remite al Plan Especial de Ordenación Urbana P. E. O. U. EC G2 SC Debajo Las Casas que determinará la ordenación pormenorizada del ámbito:

Ámbito del PEOU EC G2 SC: Debajo Las Casas

- Área de equipamiento genérico SC EC G2 SC
- Espacio libre SC EL 02 SC2
- Vía pública SG VP 02 SC2

El área dotacional dispondrá de los siguientes elementos:

- Aparcamiento público, para turismos y autobuses, con un mínimo de 50 plazas de turismos y 5 plazas de autobuses.
- Parada de autobuses de línea, a ambos lados de la antigua travesía de la vía A-132, con acceso peatonal directo.
- Equipamiento genérico, con posibilidad de usos dotacionales alternativos, cultural, social y asistencial, centro de Interpretación de la Comarca Sur de la Montaña Alavesa, etc.

Se prevé la ordenación del ámbito dotacional en dos niveles diferenciados:

- Plataforma inferior al nivel de la actual travesía de la A-132, con acceso rodado desde esta vía, en la que se situarán los aparcamientos.
- Plataforma superior al nivel del Casco Histórico, con acceso peatonal desde la calle de la villa en el que se situará un gran espacio libre ajardinado y el edificio de equipamiento genérico.

Ambos niveles estarán enlazados verticalmente, por medio de huecos que permitan la iluminación natural de la plataforma inferior.

Se prevé la disposición de tres puntos de acceso a la plataforma superior desde el Casco Histórico:

- Al este, el acceso actualmente existente desde la calle de La Villa.
- En la zona central, a través del Nuevo Cantón previsto en el Plan Especial del Casco Histórico MOA R1.
- Al oeste, nuevo acceso previsto a través de la parcela actualmente ocupada por el edificio número 64 de la calle de La Villa, que se prevé derribar.

El acceso rodado a la plataforma inferior (aparcamiento y parada de autobuses) desde la actual travesía de la A-132, se prevé mediante la disposición de dos vías de servicio paralelas a ambos lados de dicha vía, que resuelvan adecuadamente el acceso al ámbito y la parada tanto de los autobuses de línea como los autobuses discrecionales.

El acceso peatonal a la parada de autobuses de línea situada al norte, en sentido Vitoria-Gasteiz, se prevé mediante un paso elevado superior.

3.2. Régimen de usos

Uso global. Equipamiento colectivo público genérico

Usos pormenorizados

- Equipamiento colectivo en todas sus clases
- Vías públicos
- Espacios libres

3.3. Parámetros urbanísticos

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Superficie del ámbito: | 7.834 m ² |
| Sistemas generales adscritos: | |
| — SG VP 02 SC 2 (travesía) | 12.278 m ² |
| — SG EL 02 SC 4 Paseo Norte | 3.558 m ² |
| Superficie incluida SG | 23.664 m ² |

Ocupación máxima: Plataforma inferior: 80 por ciento

Plataforma superior: 25 por ciento

Edificabilidad: 1 m²/m²

Número de plantas: Sobre la rasante de la plataforma superior PB+2

3.4. Ejecución

Se realizará mediante una actuación de ejecución de dotación pública de sistema general AE8 SC.

El Plan Especial de Ordenación Urbana P. E. O. U. EC G2 SC determinará de forma pormenorizada la ejecución y establecerá las fases de ejecución.

Se declaran en situación de fuera de ordenación las siguientes edificaciones:

- calle La Villa, número 64
- calle Travesía A-132, número 23

El Plan Especial de Ordenación Urbana establecerá el régimen de compatibilidad temporal que podría aplicarse a las edificaciones de la calle Travesía A-132 número 23, en función de la posible distribución en fases de la ejecución del sistema general.

4. Área de equipamiento colectivo asistencial SG ECP A2 SC

4.1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el Área de equipamiento situado al este de la zona urbana residencial de vivienda de protección oficial OD R4.

Delimitación: La señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Área Urbana de Santa Cruz.

Ordenación: Se proyecta la disposición de un edificio que constituya la ampliación del centro asistencial de ancianos situado en la parcela colindante.

4.2. Régimen de usos

Uso global. Equipamiento colectivo público asistencial

Usos pormenorizados

- Equipamiento colectivo público asistencial
- Espacio libre privado

4.3. Parámetros urbanísticos

Superficie: 1.031 m²

Ocupación: 50 por ciento

Nº de Plantas: PB+2 P. Sótano y P. semisótano opcional

Altura máxima: 11 m

Retranqueo a linderos: 3 m a vías públicas y ámbitos de distinto uso

4.4. Ejecución

El suelo del ámbito del equipamiento se obtendrá por cesión urbanística de la zona residencial de viviendas de protección oficial OD R4.

La construcción y puesta en servicio del equipamiento se realizará mediante una actuación de ejecución de dotación pública de sistema general.

5. Área de ampliación del cementerio de Santa Cruz SG ECP U1 SC

5.1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el área situada al Este del actual cementerio.

Delimitación: La señalada en el plano de ordenación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz.

Ordenación: Se proyecta la ampliación del cementerio. Se remite la ordenación pormenorizada al Plan Especial de Ordenación del ámbito.

Uso global: Equipamiento colectivo público servicios urbanos, cementerio.

Usos pormenorizados

- Cementerio
- Vías públicas
- Espacios libres

Régimen de usos

El Plan Especial de Ordenación del sector determinará la regulación de los usos autorizados así como el régimen de compatibilidades.

Ejecución: Actuación de ejecución AE9 SC.

6. Nueva área deportiva de Orbiso SG ECP D1 Or

Se corresponde con el Ámbito del Nuevo Frontón previsto en el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Orbiso, aprobado definitivamente y en proceso de ejecución.

La ordenación, el régimen de usos y los parámetros urbanísticos y edificatorios están definidos en el Plan Especial.

7. Nuevo equipamiento genérico de Oteo SG EC G1 Ot

7.1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el área de equipamiento contiguo al cementerio.

Delimitación: El límite del ámbito se grafía en los planos de ordenación.

Ordenación: Se proyecta la disposición de uno o varios edificios de equipamiento colectivo cuya ordenación pormenorizada se remite al plan especial de ordenación del ámbito PEOU EC G1 Ot.

Ejecución: Actuación de ejecución AE5 Ot

7.2. Régimen de usos

Uso global. Equipamiento colectivo público genérico

Usos pormenorizados

- Equipamiento colectivo en todas sus clases
- Vías públicos
- Espacios libres

7.3. Parámetros urbanísticos

Superficie: 935 m²

Ocupación: 50 por ciento

Número de plantas: PB+2 P. sótano y P. semisótano opcional.

Altura máxima: 11 m.

7.4. Ejecución

Se realizará mediante una actuación de ejecución de dotación pública de sistema general.

Artículo 170. Sistema general de equipamiento colectivo privado

1. El sistema general de equipamiento colectivo privado del municipio se corresponde con los siguientes elementos

1.1. Área urbana de Santa Cruz

SG ECPV R1 SC Iglesia Parroquial

SG ECPV R2 SC Ermita el Sto. Cristo

1.2. Área urbana de Antoñana

SG ECPV R1 A Iglesia Parroquial

1.3. Área urbana de Orbiso

SG ECPV R1 Or Iglesia Parroquial

SG ECPV R2 Or Ermita del Cristo En suelo no urbanizable

1.4. Área urbana de Oteo

SG ECPV R1 Ot Iglesia Parroquial

SG ECPV R2 Ot Ermita de San Juan

1.5. Área urbana de Bujanda

SG ECPV R1 B Iglesia Parroquial

1.6. Suelo No Urbanizable

SG ECPV C Albergue-Camping-Área Próxima al Fresno

2. Regulación

2.1. Edificaciones existentes

Las edificaciones de equipamiento colectivo privado religioso quedan consolidadas constituyendo la volumetría actual su propia ordenanza edificatoria.

Todos los edificios están incluidos en el catálogo de edificaciones de valor histórico-arquitectónico por lo que las actuaciones edificatorias autorizadas son las establecidas en el régimen de protección correspondiente.

2.2. Área de equipamiento albergue-camping SG ECPV área próxima al Fresno

1.2.1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el área situada al oeste del área de Santa Cruz, colindante con el área de parque suburbano del Fresno.

Delimitación: El límite se grafía en los planos de ordenación.

Ordenación: Se proyecta un área dotacional privada de uso de residencia transitoria (hospedaje-camping) complementada con otros usos de equipamiento y servicios, vinculada a la vía verde. La ordenación pormenorizada se remite al Plan Especial de Ordenación del Ámbito PE SG ECP C.

El ámbito del albergue será directamente accesible desde la Vía Verde, debiendo el Plan Especial de Ordenación definir el elemento viario correspondiente.

El área dotacional dispondrá los siguientes elementos con carácter indicativo:

– Albergue

Con capacidad para 20 habitaciones dobles, con baño completo y dos dormitorios juveniles con capacidad para 20 camas cada uno.

– Camping

Parcelas grandes 70 m² 100 uds.Parcelas pequeñas 25 m² 100 uds.Cabañas-Bungalows 45 m² 20 uds.

– Servicios generales

Servicios de recepción, botiquín, supermercado, restaurante, bar y vivienda responsable.

– Área deportiva

Pista polideportiva.

Frontón

– Área de espacios libres

Zonas verdes

Zonas de juegos infantiles

1.2.2. Régimen de usos

Uso global. Equipamiento colectivo privado de albergue transitorio-camping.

Usos pormenorizados

- Albergue transitorio
- Actividades y servicios complementarios
- Vías públicas
- Espacios libres

1.2.3. Parámetros urbanísticos

Superficie: 66.205 m²

Ocupación por edificación: 30 por ciento

El plan especial determinará el resto de parámetros básicos.

1.2.4. Normativa en relación con el sistema general vial público: carretera A-132

- Línea de edificación: a 25 m de la arista de la calzada a la vía.
- Acceso: Deberá cumplir la normativa sectorial de carreteras y deberá ser aprobado por el Departamento de Obras Públicas y Transportes de la Diputación Foral de Álava.

1.2.5. Ejecución

Se realizará mediante una actuación integrada de dotación colectiva privada.

El Plan Especial de Ordenación del Ámbito PE SG ECPV C determinará de forma pormenorizada la ejecución y establecerá las fases de ejecución en las que se subdividirá la actuación.

El Plan Especial de Ordenación del Ámbito se someterá a la correspondiente Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental.

Artículo 171. Sistema general de infraestructuras básicas

1. Descripción

Comprende el sistema general de infraestructuras básicas: las redes de saneamiento y depuración de agua, las captaciones y conducciones de abastecimiento de agua, las líneas de energía eléctrica y centros de transformación, las líneas de la red telefónica y las redes de gas natural.

Las redes y elementos del sistema general de infraestructuras básicas existentes se grafían en los planos de infraestructuras básicas del plan general.

Los elementos edificados de las infraestructuras básicas situados en las áreas urbanas son las siguientes:

Área URBANA de Santa Cruz

SG IB 1 SC Depósito de agua potable

Área urbana de Antoñana

SG IB 1 A Depósito de agua potable

2. Regulación

Para el desarrollo de las infraestructuras básicas existentes no se fijan parámetros mínimos, realizándose mediante sus respectivos proyectos de ejecución técnica que cumplirán con la normativa sectorial correspondiente así como con lo previsto para los proyectos de urbanización.

La modificación o ampliación de los trazados y elementos de las redes de infraestructuras básicas así como la ejecución de nuevas infraestructuras, se realizará mediante los correspondientes planes especiales.

Artículo 172. Sistema general de cursos y masas de agua

1. Descripción

Está constituido por el conjunto de manantiales, fuentes, arroyos ríos del municipio.

2. Regulación

Es de aplicación el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos.

En los planos se grafían las Áreas de Especial Interés Hidrológico, así como el ámbito de la ZEC del Río Ega-Berrón.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO

Sección 1ª. Núcleo de Santa Cruz

Artículo 173. Áreas de Suelo Urbano

El Suelo Urbano del núcleo de Santa Cruz se define en los siguientes grupos de áreas:

- Área R1 SC Residencial Casco Histórico MOA-R1
- Áreas R2 (1-14) SC Residencial Edificación Compacta.
- Área R2VPT SC Residencial Edificación Compacta de Precio Tasado
- Áreas R3 (1-19) SC Residencial Mixta
- Áreas R3. I (1-4) SC Residencial Mixta Intensiva
- Áreas R2/R3 (1-2) SC Residencial Edificación Compacta-Mixta
- Área R4 SC Residencial de Vivienda de Protección Oficial
- Área R5 (1-3) SC Residencial Baja Densidad
- Área R6 SC Residencial Baja Densidad MOA-SR3
- Áreas AE (1-6) SC Actividades Económicas
- Área I1 SC Zona Industrial MOA-SI1

Artículo 174. Área Residencial Casco Histórico R1 SC - MOA - R1

Núcleo de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: El correspondiente al Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Santa Cruz.

Ordenación: Se determina el mantenimiento de la ordenación actual correspondiente al Plan Especial de Rehabilitación Integrada, con la siguiente modificación:

La parcela correspondiente al edificio número 64 de la calle la Villa queda excluida del ámbito del área R1 residencial Casco Histórico y se incorpora al Sistema General Equipamiento Colectivo Genérico Área Dotacional de Debajo de las Casas SG ECP M1 SC.

Se prevé el derribo de la edificación existente en dicha parcela y la disposición de un vial de acceso al ámbito dotacional desde la calle de la Villa.

La ordenación pormenorizada de la parcela y del conjunto del Área Dotacional de Debajo de las Casas se remite al correspondiente Plan Especial

Artículo 175. Áreas residenciales de edificación compacta R2 SC

Núcleo de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: Las áreas se corresponden con el 1er ensanche residencial de Santa Cruz, situado en las calles Portal, del Potro, plaza Samuel Picaza, del Arrabal y Puente de Orbiso.

Ordenación: Se determina la ordenación directa de las áreas manteniendo el tipo de ordenación existente (de alineación a vial), con las siguientes modificaciones:

Creación de una nueva calle de enlace entre las calles del Potro y Yoar.

Creación de un nuevo espacio libre público de enlace entre las calles Juntas Generales y Subida del Frontón

Nuevo enlace del futuro vial del Sector SR0.4 con la calle del Arrabal.

2. Relación de áreas residenciales de edificación compacta. R2 SC.

Área R2.1 Calles: La Villa- del Potro.

Área R2.2 Calles: Yoar – Eras del Castillo.

Área R2.3 Calles: Yoar – Eras del Castillo – del Potro.

Área R2.4 Calles: Samuel Picaza – Despeñadero.

Área R2.5 Calles: Subida al Frontón – Nueva sin Nombre.

Área R2.6 Calles: Juntas Generales – Nueva sin Nombre.

Área R2.7 Calles: Subida al Frontón – Juntas Generales.

Área R2.8 Calle del Arrabal.

Área R2.9 Calles: del Arrabal – Nueva Calle Sector 04.

Área R2.10 Calle del Arrabal Arroyo – La antocina

Área R2.11 Calles: del Arrabal – Puente Orbiso. Oeste

Área R2.12 Calle: Puente Orbiso.

Área R2.13 Calles: del Arrabal – Puente Orbiso. Este

Área R2.14 Calles: del Arrabal – Zona Deportiva.

3. Normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta R2 SC.**3.1. Régimen de usos**

Calificación global y pormenorizada

Uso global: Residencial

Usos pormenorizados:

* Residencial

* Vial público

* Espacio libre privado (jardín privado)

* Infraestructuras básicas

Uso de las zonas edificables

Uso característico: Residencial, autorizándose los siguientes usos pormenorizados:

* Planta baja: Vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y portales y zonas comunes del uso de vivienda plurifamiliar.

* Planta 1ª y 2ª: Vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar y vivienda colectiva.

* Planta de Entrecubierta: vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y vivienda plurifamiliar vinculada a la planta 2ª.

Usos compatibles:

* Producción industrial: Se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

* Almacenes: Se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: Se autoriza el uso de equipamiento en planta baja, en planta primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Terciario:

– Oficinas. Se autorizan en planta baja, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

– Despachos profesionales. Se autorizan en planta baja, en planta 1ª y 2ª y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

– Comercio. Se autoriza en planta baja.

– Establecimientos públicos. Se autoriza en planta baja. Con carácter excepcional se autorizan los restaurantes en planta primera cuando estén vinculados a la planta baja y cuenten con acceso independiente, así como cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

– Hoteles y aparthoteles. Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

– Guardería de vehículos. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

Uso de las zonas no edificables

Vías públicas.

Espacios libres.

(Jardín privado) espacio libre privado.

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|--------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda plurifamiliar | 1,000 |
| Uso local en planta baja | 0,464 |
| Uso local en planta de sótano o semisótano | 0,364 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1 Parcela mínima edificable:

La existente.

3.3.2 Condiciones de parcelación:

No se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frentes de parcela inferiores a 5 m.

3.3.3 Condiciones de ocupación de la parcela:

La edificación ocupará la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos ni patios abiertos sobre las alineaciones ni las líneas de edificación posterior.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Tipología edificatoria:

Edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación pormenorizada.

3.4.2. Número de plantas:

planta baja y dos plantas elevadas (PB+2) y sótano o semisótano opcionalmente.

3.4.3. Altura de la edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

3.4.4. Cubierta:

La cubierta será a dos o más aguas con pendientes no superiores al 40 por ciento, y aleros horizontales siguiendo las alineaciones y las líneas de edificación, con gallures o cumbreras paralelas a estas.

3.4.5. Salientes y entrantes en las fachadas:

Se permiten balcones, balconadas y miradores, salientes en las fachadas, de las características definidas en el art. 115, cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Los vuelos se separarán 0,60 m. de las fincas contiguas.

Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana (sobre líneas de edificación) y únicamente en planta 1ª y 2ª.

4. Normas particulares de las áreas R2 SC residenciales de edificación compacta.

4.1. Área R2.1 Calle La Villa- Calle del Potro.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con tramo occidental sur de la calle de la Villa, el tramo sur de la calle del Potro y la calle Eras del Castillo, con una superficie de 5.358 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual de alineación a vial, definiendo la alineación y el fondo máximo edificable, que se establece en 12 m.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones de suelo de regularización de las alineaciones de las calles La Villa y Eras del Castillo.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización que se requieran para la regularización de las alineaciones.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

La edificación situada en la parcela 1.359, que sobrepasa la alineación de la calle de la Villa, se considera edificación disconforme con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ella las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa. Se prevé que cuando se actúe en la parcela se regularizará la edificación adoptando la alineación prevista en la calle de la Villa.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran “edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la normativa”.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.2. Área R2.2 Calles: Yoar – Eras del Castillo.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona occidental del cruce de las calles de Yoar y Eras del Castillo, con una superficie de 637 m².

Ordenación: Se mantiene la ordenación actual de alineación a vial, con alineación a la calle Eras del Castillo y fondo máximo edificable de 12 m.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran “edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la normativa”.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.3. Área R2.3 Calle: Yoar – Eras del Castillo – del Potro.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la manzana triangular configurada por las calles Yoar, Eras del Castillo y del Potro, con una superficie de 3.612 m².

Ordenación: Se subdivide la manzana en dos, dando lugar a una nueva calle paralela a la calle Eras del Castillo.

Se definen las Alineaciones a las calles y el fondo máximo edificable, que se establece en de 12 m.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1 R2/R3.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 3.612 m ² |
| Zona edificable | 2.590 m ² |
| Vial público | 430 m ² |
| Espacio libre privado | 592 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesiones de suelo de regularización de las alineaciones de las calles Yoar – Eras del Castillo – del Potro y las correspondientes a la creación de la Nueva Calle.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización de la Nueva Calle, así como las complementarias que se requieran para la regularización de las alineaciones.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

La edificación situada en la parcela 1.123, que sobrepasa la alineación viaria, se considera edificación fuera de ordenación. Se prevé que cuando se actúe en la parcela se regularizará la edificación adoptando la alineación prevista. Su eliminación se vincula a la actuación integrada. Se autorizan las obras establecidas en el artículo 70.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran “edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la normativa”.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.4. Área R2.4 Calles: Samuel Picaza – Despeñadero.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el ámbito norte de la manzana configurada por las calles Samuel Picaza, Despeñadero y Yoar, con una superficie de 1.968 m².

Ordenación: Se mantiene la ordenación actual de alineación a vial, con alineación a las calles Samuel Picaza y Despeñadero y fondo máximo edificable de 12 m.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: No se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: No se prevé la realización de las obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran “edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la normativa”.

Las Edificaciones que no se ajusten a las Normas Comunes de las Áreas Residenciales de Edificación Compacta se consideran Disconformes con el Planeamiento Urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el art. 71.

4.5. Área R2.5 Calles: Subida al Frontón – Nueva sin nombre.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona central sur de la manzana configurada por las calles Samuel Picaza, Subida del Frontón y Juntas Generales, con una superficie de 1.257 m².

Ordenación: Se mantiene la ordenación establecida por las edificaciones existentes.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.
 3. Ejecución: actuaciones aisladas.
 4. Cesiones: Se prevé que pase a ser espacio libre público el espacio libre situado al este de las edificaciones.
 5. Urbanización: No se prevé la realización de las obras de urbanización.
 6. Régimen de las edificaciones existentes.
Las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.
- 4.6. Área R2.6 Calles: Juntas Generales – Nueva sin nombre.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona central norte de la manzana configurada por las calles Samuel Picaza, Subida del Frontón y Juntas Generales, con una superficie de 1.137 m².

Ordenación: Se ordena mediante alineación al vial, estableciendo la alineación a la calle Juntas Generales y un fondo máximo edificable de 12 m.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: Actuación Integrada AI2-R2.6.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el Área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.137 m ² |
| Zona edificable | 273 m ² |
| Vial público | 399 m ² |
| Espacio libre privado | 465 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevé que pase a ser espacio libre público el espacio libre situado al oeste del área junto al Frontón, ya urbanizado

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

No existen edificaciones en el ámbito.

- 4.7. Área R2.7 Calles: Subida al Frontón – Juntas Generales.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona este de la manzana formada por las calles Samuel Picaza, Juntas Generales y Subida del Frontón, con una superficie de 1.721 m².

Ordenación: Se mantiene la ordenación actual de Alineación a vial, definiendo la alineación y el fondo máximo edificable, que se establece en 12 m.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: Se prevé la realización de una pequeña cesión de suelo de regularización de la alineación de la calle subida del frontón.

5. Urbanización: Se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle subida del frontón.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran "edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la normativa"

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.8. Área R2.8 Calles: Calle del Arrabal.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona de cruce de la calle del Arrabal con la de mismo nombre que se orienta al sur, con una superficie de 475m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual de alineación a vial, definiendo la alineación a la calle del Arrabal y el fondo máximo edificable, que se establece en de 12 m.

1. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran "edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la normativa"

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.9. Área R2.9 Calles: calle del Arrabal – Nueva calle Sector 04.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona de cruce de la calle del Arrabal con la nueva calle de enlace con el Sector SR 04, con una superficie de 672 m².

Ordenación: Se ordena mediante alineación a vial, definiendo la alineación a la calle del Arrabal y a la nueva calle, y el fondo máximo edificable, que se establece en 12 m.

2. Categorización: Suelo Urbano No Consolidado.

3. Ejecución: Actuación Integrada AI3-R2.9.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el Área.

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Superficie del ámbito | 672 m ² |
| Zona edificable | 305 m ² |
| Vial público | 219 m ² |
| Espacio libre privado | 148 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: Programa de Actuación Urbanizadora

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a la nueva calle

5. Urbanización: se prevé la urbanización de la nueva calle.

6. Régimen de las edificaciones existentes: no existen edificaciones en el ámbito.

4.10. Área R2.10 calle del Arrabal – Arroyo La Antocina

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona de cruce de la calle del Arrabal con el Espacio Libre del Arroyo de la Antocina, con una superficie de 844 m².

Ordenación: Se ordena mediante Alineación a vial, manteniendo la alineación de las edificaciones a la calle del Arrabal y los fondos edificadas de los edificios principales.

2. Categorización: Suelo Urbano Consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la cesión de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran "Edificaciones Disconformes con el Planeamiento Urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la Normativa".

Las edificaciones que no se ajusten a las Normas Comunes de las Áreas Residenciales de Edificación Compacta se consideran Disconformes con el Planeamiento Urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.11. Área R2.11 calles: del Arrabal – Puente Orbiso. Oeste

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona sur oeste de la manzana triangular configurada por las calles Arrabal, Puente Orbiso y la carretera A-132, con una superficie de 4.723 m².

Ordenación: Se ordena mediante Alineación a vial, manteniendo la alineación de las edificaciones existentes a la calle del Arrabal y estableciendo un fondo continuo, de 12 m de anchura mínima.

2. Categorización: Suelo Urbano No Consolidado.

3. Ejecución: actuación Integrada AI4-R2.11

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el Área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ambito | 4.723 m ² |
| Área edificable | 1.347 m ² |
| Vial público | 116 m ² |
| Espacio libre público | 163 m ² |
| Espacio libre privado | 3.097 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: Programa de Actuación Urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesión de suelo para la configuración del Sistema General de espacios Libres situado al Norte.

5. Urbanización

No se prevé la realización de las obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran "Edificaciones Disconformes con el Planeamiento Urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la Normativa".

Las edificaciones que no se ajusten a las Normas Comunes de las Áreas Residenciales de Edificación Compacta se consideran Disconformes con el Planeamiento Urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.12. Área R2.12 calles: Puente Orbiso

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona noreste de la manzana configurada por las calles Puente Orbiso y la carretera A-132, con una superficie de 2.658 m².

Ordenación: Se ordena mediante Alineación a vial, definiendo dos edificaciones.

La situada al sur se corresponde en planta con la actualmente existente. La situada al Norte de 50 m de longitud de fachada y 12 m de fondo edificable.

2. Categorización: Suelo Urbano No Consolidado.

3. Ejecución: Actuación Integrada AI5-R2.12.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el Área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ambito | 2.658 m ² |
| Área edificable | 822 m ² |
| Vial público | 307 m ² |
| Espacio libre público | 45 m ² |
| Espacio libre privado | 1.484 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de Ejecución: Programa de Actuación Urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesión de suelo para la configuración del Sistema General de espacios Libres situado al Noroeste y la ampliación de la calle Puente Orbiso al Sureste.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización de la ampliación de la calle Puente Orbiso.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que sobrepasan la línea de fondo edificable se consideran "Edificaciones Disconformes con el Planeamiento Urbanístico. Las obras autorizadas en ellas son las establecidas en el artículo 71 de la Normativa"

Las edificaciones que no se ajusten a las Normas Comunes de las Áreas Residenciales de Edificación Compacta se consideran Disconformes con el Planeamiento Urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.13. Área R2.13 Calle del Arrabal – Puente de Orbiso Este

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la zona de cruce de las calles del Arrabal y Puente de Orbiso, con una superficie de 2.305 m².

Ordenación: Se mantiene la ordenación en planta de la edificación existente, las alineaciones y las líneas y fondos de edificables existentes.

2. Categorización: Suelo Urbano Consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la realización de una pequeña cesión de suelo de regularización de la alineación de la calle del Arrabal.

5. Urbanización: Se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle del Arrabal.

5. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación, con excepción de la edificación menor situada en la parcela 969., que se considera Disconforme con el Planeamiento Urbanístico y se autorizan en ella las obras establecidas en el artículo 71

4.14. Área R2.14 Calle del Arrabal – Zona deportiva

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la zona de cruce de las calles del Arrabal y de acceso a la zona deportiva Puente de Orbiso, con una superficie de 626 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación en planta de la edificación existente, las alineaciones y las líneas y fondos de edificables existentes.

2. Categorización: Suelo Urbano Consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la realización de una pequeña cesión de suelo de regularización de la alineación de la calle de acceso a la zona deportiva.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle de acceso a la zona deportiva.

5. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Artículo 176. Área Residencial Vivienda Precio Tasado Área R2 VPT SC

Núcleo Urbano de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con un pequeño ámbito situado al oeste del núcleo en la intersección de la calle La Villa con la Calle Yoar, actualmente edificada.

Ordenación: Se determina la ordenación directa de la zona manteniendo el tipo de ordenación existente (de alineación a vial).

2. Régimen de usos

Calificación global y pormenorizada

- Uso global: residencial
- Usos pormenorizados:
 - * Residencial vivienda de precio tasado
 - * Vial público
 - * Espacio libre privado
 - * Infraestructuras básicas

Uso de la zona edificada situada entre las alineaciones y las líneas de edificación.

• Uso característico: Residencial plurifamiliar de vivienda de protección oficial, autorizándose los siguientes usos pormenorizados:

* Planta baja: Terciario en las siguientes clases: oficinas, despachos profesionales, comercio, establecimientos públicos, guardería de vehículos y zonas comunes y uso complementarios del uso residencial. (trasteros, portales, etc.).

* Planta 1ª y 2ª: Vivienda plurifamiliar de precio tasado.

* Planta de entrecubierta: zonas comunes y usos complementarios del uso residencial.

* Planta sótano o semisótano: guardería de vehículos y zonas comunes y usos complementarios del uso residencial (trasteros, accesos, etc.).

· Usos compatibles:

* Producción industrial: Se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

* Almacenes: Se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: Se autoriza el uso de equipamiento en planta baja, en planta primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

Uso de la zona edificada situada entre las líneas de edificación y los límites del área.

- Vial público.
- Espacio libre privado, vinculado al uso de las edificaciones adyacentes.
- Guardería de vehículos.

3. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|--------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda plurifamiliar | 1,000 |
| Uso local en planta baja | 0,500 |
| Uso local en planta de sótano o semisótano | 0,300 |

4. Ejecución

El Ámbito esta edificado y gestionado.

5. Parámetros urbanísticos

5.1. Parcela mínima edificable: la existente.

5.2. Condiciones de parcelación: no se permitirán subdivisiones de la parcela existente.

5.3. Condiciones de ocupación de la parcela: la actual.

6. Parámetros edificatorios

6.1. Tipología edificatoria: bloques lineales, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

6.2. Número de plantas:

en la situada entre las alineaciones y las líneas de edificación: Planta Baja y dos Plantas Elevadas (PB+2) y sótano o semisótano opcionalmente.

en la zona situada entre las líneas de edificación y los límites de la zona: Planta Baja y Sótano o Semisótano opcionalmente.

6.3. Altura de la edificación:

la altura máxima al alero de la edificación de (P. B.+2) se establece en 9,50 m.

la altura máxima de la edificación de P. B. se establece en 4,00 m.

6.4. Cubierta: la cubierta será a dos o más aguas con pendientes no superiores al 40 por ciento, y aleros horizontales siguiendo las alineaciones y las líneas de edificación, con gallures o cumbreras paralelas a estas.

6.5. Salientes y entrantes en las fachadas: se permiten balcones, balconadas y miradores, salientes en las fachadas, de las características definidas en el artículo 128, cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Los vuelos se separarán 0,60 m. de las fincas contiguas. Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana (sobre líneas de edificación) y únicamente en planta 1ª y 2ª.

7. Cesiones y urbanización

Se han efectuado las cesiones y urbanizaciones obligatorias.

Artículo 177. Áreas residenciales mixtas R3 SC

Núcleo de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde, en su mayor parte con las áreas situadas entre el vial Calle Yoar-Calle Subida al Frontón y el límite del suelo urbano por el Sur e incluye, además, las situadas al oeste del casco Histórico en la calle de la Villa y en extremo este de la calle Puente Orbiso.

Ordenación: se determina la ordenación directa de las áreas manteniendo el tipo de ordenación existente de edificación aislada sobre parcela independiente con dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar pareada

Tipo 2: Almacén agrícola aislado

2. Relación de áreas residenciales mixtas. R3 SC.

Área R3.1 calle La Villa.

Área R3.2 calles Yoar, alineación norte-oeste.

Área R3.3 calles: Yoar - Peado- Camino 1

Área R3.4 calles: Yoar - Camino 1- Nueva Calle Sur.

Área R3.5 calles: Yoar - Potro

Área R3.6 ámbito sur de la manzana calles Yoar, Samuel Picaza y Despeñadero

Área R3.7 calles: Yoar – Nueva calle Sur.

Área R3.8 alineación oeste Santa Elena.

Área R3.9 alineación este Santa Elena.

Área R3.10. calles: Subida al Frontón - Camino 2

Área R3.11 calle Paules

Área R3.12 Nueva Calle de enlace de la calle Paules con el sector SR 04.

Área R3.13 calles: Subida al Frontón y Eras del Arrabal

Área R3.14 calle Subida al Frontón

Área R3.15 calles Eras del Arrabal

Área R3.16 calle Puente Orbiso

Área R3.17 calles Onzal y Paedo

Área R3.18 calle Santa Elena

Área R3.19 calle del Cementerio

3. Normas comunes de las áreas residenciales mixtas R3 SC.

3.1. Régimen de usos

Calificación global y pormenorizada

Uso global: residencial

Usos pormenorizados:

- * residencial unifamiliar aislada
- * residencial unifamiliar pareada
- * residencial unifamiliar adosada
- * vial público
- * espacio libre privado (jardín privado)
- * infraestructuras básicas

Uso de las edificaciones

Edificios Tipo 1: Vivienda unifamiliar

Uso característico: residencial unifamiliar, autorizándose en planta Baja, Planta 1ª y de entrecubierta.

Usos compatibles:

- * Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.
- * Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, los de restaurantes y hoteles cuando la actividad de éstos dos últimos se desarrolle en la totalidad del edificio

* Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

Edificios tipo 2: almacén agrícola aislado

• Uso característico: almacén vinculado a explotación agrícola.

• Uso compatible: se autoriza el uso de guardería de vehículos en planta baja.

Uso de las zonas no edificables

– Vial público

– Espacio libre privado (jardín privado).

Uso de las zonas no edificables

– Vías públicas.

– Espacios libres.

– (Jardín privado) espacio libre privado.

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Almacén agrícola | 0,286 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1 Parcela mínima edificable:

La existente.

3.3.2 Condiciones de parcelación:

A los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela siguientes:

Tipo 1 vivienda unifamiliar aislada.

– Superficie mínima de la parcela resultante: 300 m².

– Frente mínimo a vial público: 12 m.

Vivienda bifamiliar y almacén agrícola.

– Superficie mínima de la parcela resultante: 450 m².

– Frente mínimo a vial público: 12 m

Tipo 2 Almacén agrícola.

– Superficie mínima de la parcela resultante: 600 m².

– Frente mínimo a vial público: 12 m

3.3.3 Edificabilidad:

Sobre parcela neta, excluida las zonas de cesión obligada: 0,40 m², que en función del tipo de edificación proyectado se distribuirá de la siguiente forma:

Tipo 1

Edificabilidad residencial: 0,30 m²./m².

Edificabilidad destinada a

Otros usos compatibles: 0,10 m²./m².

Tipo 2

Edificabilidad total: 0,40 m²./m².

3.3.4 Ocupación:

La ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie neta de parcela

3.4. Parámetros edificatorios**3.4.1. Edificios tipo 1.**

– Tipología edificatoria:

Edificación unifamiliar aislada y unifamiliar pareada

– Separaciones:

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Retranqueo mínimo a alineaciones: | 3 m |
| Separación a linderos: | 3 m |
| Separación entre edificaciones: | 6 m |

– Número de Plantas:

Planta Baja y una Planta Elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

– Altura de la edificación:

La altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

– Cubierta:

La cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

3.4.2. Edificios tipo 2.

– Tipología edificatoria: almacén agrícola

– Número de plantas: planta baja (PB).

– Altura de la edificación

La altura máxima al alero se establece en 4,50 m.

– Altura de coronación:

3,00 m. por encima de la altura de la edificación.

– Cubierta:

La cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 40 por ciento.

– Dimensión en planta de la edificación:

La planta de las edificaciones deberá poder ser inscrita en el interior de un cuadrado de 22 m. de lado.

3.5. Aparcamientos Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m² de edificación.

4. Normas particulares de las áreas residenciales mixtas R3 SC.

4.1. Área R3.1 SC. calle La Villa

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con tramo occidental norte de la calle de la Villa, entre esta y la carretera A-132, con una superficie de 3.556 m²

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela. Independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: No se prevé la realización de las obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: Con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.2. Área R3.2 SC. calles Yoar alineación norte-oeste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con tramo occidental norte de la calle Yoar, con una superficie de 5.006 m²

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela. independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle Yoar.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle Yoar.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.3. Área R3.3 SC. calles: Yoar - Peado- Camino 1

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con un tramo occidental sur de la calle Yoar, con una superficie de 4.645m²

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle Yoar y del Camino 1.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle Yoar del Camino 1.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.4. Área R3.4 SC. calles: Yoar - Camino 1- Nueva Calle Sur.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con un tramo occidental sur de la calle Yoar, con una superficie de 7.247m²

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle Yoar y de la Nueva Calle.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle Yoar y de la Nueva Calle.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.5. Área R3.5. SC. calles: Yoar - Potro

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con un pequeño ámbito situado entre las calles Yoar y Potro, con una superficie de 399 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.6. Área R3.6 SC. Área ámbito sur de la manzana calles Yoar, Samuel Pizaca y Despeñadero.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con un tramo norte de la calle Yoar, con una superficie de 2.492 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la realización de una pequeña cesión de suelo de regularización de la alineación del cruce de la calle Yoar con Despeñadero

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación del cruce de la calle Yoar con Despeñadero.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación, con excepción de la edificación menor situada en la parcela 1.157 que se considera disconforme con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ella las obras establecidas en el artículo 71

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.7. Área R3.7 SC. calles: Yoar – Nueva Calle Sur.

1. Descripción

Ámbito: el ámbito eta situado entre la calle Yoar y una nueva Calle Sur de esta, enlace con el Sector S. R.02

Ordenación: edificación aislada sobre parcela independiente. Se delimitan las zonas edificables, las no edificables y la distribución de solares.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión se define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plan se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-R3.7.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 2.418 m ² |
| Área edificable | 1.535 m ² |
| Vial público | 883 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesión de suelo para la configuración de la Nueva Calle.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización de la Nueva Calle.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Existe una pequeña edificación en la parcela 790 que se considera edificación disconforme con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ella las obras establecidas en el artículo 71

4.8. Área R3.8 SC. Alineación oeste Santa Elena

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con un tramo norte de la calle Yoar, con una superficie de 3.317 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.9. Área R3.9 SC. Alineación este Santa Elena

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con un tramo norte de la calle Yoar, con una superficie de 6.008 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

4. Categorización: suelo urbano consolidado.

5. Ejecución: actuaciones aisladas.

5. Cesiones: se prevén la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle santa Elena.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle santa Elena

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconforme con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

La edificación situada en la parcela 806 afectada por la alineación de la calle subida del frontón se considera disconforme con el planeamiento urbanístico.

4.10. Área R3.10 SC. calles: Subida al Frontón - Camino 2

1. Descripción

Ámbito: El ámbito eta situado entre la calle Subida al Frontón y una nueva calle al Sur de esta.

Ordenación: edificación aislada sobre parcela independiente. Se delimitan las zonas edificables, las no edificables y la distribución de solares.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión se define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plan se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI2-R3.10.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.669 m ² |
| Área edificable | 1.060 m ² |
| Vial público | 609 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesión de suelo para la configuración de la Nueva Calle y la ampliación de la calle del Frontón.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización de la Nueva Calle y la de ampliación de la calle del Frontón.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Existe en el ámbito una edificación en la parcela 811 que se considera fuera de ordenación cuyo régimen se establece en el artículo 70.

4.11. Área R3.11 SC. calle Paules

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con la calle los Paules, con una superficie de 6.026 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela. Independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle Paules.

5. Urbanización: Se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización correspondientes a la regularización de la alineación de la calle Paules

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones situadas en las parcelas 813,815 y 853, afectadas por las alineaciones de las calles Paules y Subida al Frontón se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico, así como el resto de edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas. En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71.

4.12. Área R3.12 SC. Nueva calle de enlace de la calle Paules con el sector SR 04.

1. Descripción

Ámbito: el ámbito eta situado entre la calle Los Paules y el Sector S. R. 04, con una superficie de 2.195 m²

Ordenación: edificación aislada sobre parcela independiente. Se delimitan las zonas edificables, las no edificables y la distribución de solares.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión se define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plan se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI3-R3.12.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 2.195 m ² |
| Área edificable | 1.744 m ² |
| Vial público | 451 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesión de suelo para la configuración de la Nueva Calle y la ampliación de la calle del Frontón.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización de la Nueva Calle y la de ampliación de la calle del Frontón.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

La edificación situada en el parcela 844 y la colindante con ella de la parcela 851 se declaran fuera de ordenación, siendo de aplicación el artículo 70 de la normativa. El resto de edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas. En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71.

4.13. Área R3.13 SC. calles: Subida al Frontón y Eras del Arrabal

1. Descripción

Ámbito: se sitúa dando frente a las calles subida al Frontón y Eras del Arrabal, una superficie de 2.900 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela. Independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con la ordenación y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.14. Área R3.14 SC. calle Subida al Frontón.

1. Descripción

Ámbito: Se sitúa dando frente a la calle subida al Frontón, con una superficie de 976 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle del Frontón.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización de regularización de la alineación de la calle del Frontón.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con la ordenación y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.15. Área R 3.15 SC. calles Eras del Arrabal.

1. Descripción

Ámbito: El ámbito se sitúa en torno a las tres direcciones de la calle de las Eras del Arrabal, con una superficie de 6.559 m²

Ordenación: Edificación aislada sobre parcela independiente. Se delimitan las zonas edificables, las no edificables y la distribución de solares.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: En proceso de ejecución (SUE. suelo urbano en ejecución).

Está aprobada la ordenación pormenorizada del ámbito y su desarrollo en unidades de ejecución: UE 3.1, UE3. 2, UE 3.3, UE 3.4 y UE 3.5.

Su ejecución tiene incluida la realización del sistema viario UE LVP UE 3.

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesión de suelo para la configuración de la Nueva Calle LVP UE 3.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización de la Nueva Calle LVP UE 3.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

El edificio situado en la parcela 863 se declara fuera de ordenación, es de aplicación el artículo 70 de la normativa.

Las edificaciones existentes que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con la ordenación. En estas edificaciones se autorizan en ella las obras establecidas en el artículo 71.

4.16. Área R3.16 SC. Calle Puente Orbiso.

1. Descripción

Ámbito: Se sitúa dando frente a la calles Puente de Orbiso .con una superficie de 1.667 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con la ordenación urbanística y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.17. Área R3.17 SC. calles Onzal y Paedo

1. Descripción

Ámbito: Se sitúa dando frente a la calles Puente de Orbiso .con una superficie de 5.861 m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de Edificación Aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Con carácter general las edificaciones se consideran acordes con la ordenación

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.18. Área R 3.18 SC. Calle Santa Elena.**1. Descripción**

Ámbito: se sitúa dando frente a la calle Santa Elena, con una superficie de 1.419m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle Santa Elena.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización de regularización de la alineación de la calle Santa Elena.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.19. Área R3.19 SC. calle del Cementerio.**1. Descripción**

Ámbito: Se sitúa dando frente a la calle del Cementerio, con una superficie de 1.947m².

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle del Cementerio.

5. Urbanización: Se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización de regularización de la alineación de la calle del Cementerio.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

Artículo 178. Áreas residenciales mixtas intensivas R3I SC

Núcleo de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con las áreas situadas al oeste al Casco Histórico a ambos lados de la actual carretera a Vitoria-Gasteiz.

Ordenación: Se determina la ordenación directa de las áreas configurando un ámbito de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Relación de áreas residenciales mixtas intensivas R3. I SC.

Área R3. I.1 carretera A-132 Norte 1.

Área R3. I.2 carretera A-132 Norte 2.

Área R3. I.3 carretera A-132 Sur 1.

Área R3. I.4 carretera A-132 Sur 2.

3. Normas comunes de las áreas residenciales mixtas intensivas R3. I SC.

3.1. Régimen de usos

• Calificación global y pormenorizada

Uso global: Residencial

Usos pormenorizados:

* Vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar

* Artesanía y oficios artísticos

* Pequeños talleres

* Estaciones de servicio

* Viales públicos

* Jardín privado

* Infraestructuras básicas

• Uso de las edificaciones

Uso característico: residencial unifamiliar, autorizándose en planta baja, planta 1ª y de entrecubierta.

Residencial plurifamiliar, autorizándose en planta 1ª y planta 2ª.

Artesanía y oficios artísticos, autorizándose en planta baja, planta 1ª y de entrecubierta.

Estaciones de servicios, autorizándose en planta baja.

Usos compatibles:

* Almacenes: Se autorizan cuando estén asociados a otra actividades permitidas con carácter complementario y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: Se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Terciario: Se autoriza el uso de oficinas y despachos profesionales, en todas las plantas del edificio.

Se autoriza el uso de comercio y el de restaurante en la totalidad de la edificación.

Se autoriza el uso de bares y discotecas en planta baja.

Se autoriza el uso de hospedaje, cuando se desarrolle en la totalidad de la edificación.

* Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

• Uso de las áreas no edificables

Vial público.

Espacio libre privado.

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|--------------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar | 1,000 |
| Residencial vivienda plurifamiliar | 0,786 |
| Artesanía y oficios artísticos pequeños talleres | 0,286 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable:

La existente en el momento de aprobación de las NN. SS.

3.3.2. Condiciones de parcelación:

A los efectos de segregaciones se requiere una superficie mínima de las parcelas resultantes de 1.500 m². y un frente mínimo a vial público de 20 m.

3.3.3. Edificabilidad:

Sobre parcela neta, excluida las zonas de cesión obligada: 0,60 m²/m².

3.3.4. Ocupación:

La ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie neta de parcela.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Tipología edificatoria:

Edificación aislada

3.4.2. Separaciones:

| | |
|-----------------------------------|------|
| Retranqueo mínimo a alineaciones: | 5 m. |
| Separación a linderos: | 3 m. |
| Separación entre edificaciones: | 6 m. |

3.4.3. Número de plantas:

Planta baja y dos plantas elevadas (PB+2) y sótano o semisótano opcionalmente.

3.4.4. Altura de la edificación:

La altura máxima al alero se establece en 9,50 m.

3.4.5. Cubierta:

La cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

3.5. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m² de edificación.

4. Normas particulares de las áreas residenciales mixtas intensivas

4.1. Área R3I.1 carretera A-132 Norte 1.

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el ámbito situado al norte de la carretera A-132 entre esta y el río Ega.

Ordenación: Se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente. Se delimita la zona edificable y las no edificables.

El extremo este se califica como espacio Libre

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-R3I.1.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 2.442 m ² |
| Zona edificable | 1.782 m ² |
| Vial público | 83 m ² |
| Espacio libre público | 577 m ² |

Urbanización: vial público y espacio libre público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesiones de suelo correspondientes al espacio libre público y al vial público.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización del espacio libre público y al vial público.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Edificación situada en la parcela 1.371 se considera edificación disconforme con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ella las obras establecidas en el artículo 71.

4.2. Área R3I.2 carretera A-132 Norte 2.**1. Descripción**

Ámbito: Se corresponde con el ámbito situado al norte de la carretera A-132 colindante con el Casco Histórico, con una superficie de 9.153 m²

Ordenación: Se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente se delimita la zona edificable y las no edificables.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.**3. Ejecución: actuaciones aisladas****4. Cesiones.**

Se prevé la realización de cesiones limitadas de suelo de regularización de la alineación de la calle de acceso al puente sobre el Ega.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización de regularización de la alineación de la calle de acceso al puente sobre el Ega.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Las edificaciones situadas en las parcelas 1.367 y 1.368, afectadas por la línea de edificación de la carretera A-132, se califican como edificaciones disconformes con la ordenación, en ellas se autorizan las obras establecidas en el artículo 71.

Así mismo, las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

4.3. Área R3I.3 carretera A-132 Sur 1.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al sur de la carretera A-132 entre esta y el sector SR1 SC.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente. Se delimita la zona edificable y las no edificables.

El extremo oeste se califica una zona como vial que formara parte del acceso norte al sector SR1 SC.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI2-R3I.3.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.804 m ² |
| Zona edificable | 1.612 m ² |
| Vial público | 192 m ² |

Urbanización: vial público.

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesiones de suelo correspondientes al vial público.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización del vial público.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Edificación situada en la parcela 744 se considera edificación disconforme con el planeamiento y se autorizan en ella las obras establecidas en el artículo 71.

4.4. Área R3I.4 carretera A-132 Sur 2.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al sur de la carretera A-132 colindante con al sur con el Area 4. R, con una superficie de 3.093m²

Ordenación: se mantiene la ordenación actual, de edificación aislada sobre parcela independiente se delimita la zona edificable y las no edificables.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesiones limitadas de suelo de la regularización de la alineación del espacio libre público situado al norte del área.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización de la regularización del espacio libre público situado al norte del Área.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

Las edificaciones situadas en las parcelas 749 y 751, afectadas por la línea de edificación de la carretera A-132, se califican como edificaciones disconformes con la ordenación, en ellas se autorizan las obras establecidas en el artículo 71.

Así mismo, las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas se consideran disconformes con la ordenación y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71.

Artículo 178 Bis. Áreas residenciales de edificación compacta y mixta R2/R3 SC

Núcleo de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: se corresponden con dos áreas de pequeña extensión situadas entre las áreas R.2 (residencial edificación compacta) y las áreas R.3 (residencial mixta).

Ordenación: se determina la ordenación directa de las áreas estableciendo dos zonas edificables en cada una de ellas, una de residencial edificación compacta y otra residencial mixta.

2. Relación de áreas residenciales de edificación compacta y mixta R2/R3 SC

Área R2 /R3. 1. calle Subida del Castillo

Área R2 /R3. 2. calles Subida al Frontón y Arrabal

3. Normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta y mixta R2/R3 SC

3.1. Régimen de usos

En la zona de edificación residencial compacta es de aplicación la regulación establecida en el apartado 3.1 del art. 175.

En la zona de edificación residencial mixta es de aplicación la regulación establecida en el apartado 3.1 del art. 177.

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|--------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Almacén agrícola | 0,286 |
| Residencial vivienda plurifamiliar | 0.613 |
| Uso local en planta baja | 0.281 |
| Uso local en planta de sótano o semisótano | 0,222 |

3.3. Parámetros urbanísticos

En la zona de edificación residencial compacta es de aplicación la regulación establecida en el apartado 3.3 del artículo 175.

En la zona de edificación residencial mixta es de aplicación la regulación establecida en el apartado 3.3 del artículo 177.

3.4. Parámetros edificatorios

En la zona de edificación residencial compacta es de aplicación la regulación establecida en el apartado 3.4 del artículo 175.

En la zona de edificación residencial mixta es de aplicación la regulación establecida en el apartado 3.4 del artículo 177.

3.5. Aparcamientos

En la zona de edificación residencial mixta, se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². de edificación.

4. Normas particulares de las áreas las áreas residenciales de edificación compacta y mixta R2/R3 SC

4.1. Área R2/R3. 1. calle Subida del Castillo

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el ámbito situado entre el área R3.2 y el área R2.1., con acceso desde la calle Subida del Castillo.

al norte de la carretera A-132 entre esta y el río Ega.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área definiendo las zonas de edificación compacta y edificación mixta y las zonas no edificables: vial público

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-R2/R3.1.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.963 m ² |
| Zona edificable edificación compacta | 365 m ² |
| Zona edificable edificación mixta | 1.265 m ² |
| Vial público | 333 m ² |

Urbanización: vial público.

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesiones de suelo correspondientes al vial público.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización del vial público.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

En la actualidad no existen edificaciones en el área.

4.2. Área R2/R3. 2. calles Subida al Frontón y Arrabal

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado en el cruce de las calles del arrabal y Subida del Frontón.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el Área definiendo las zonas de edificación compacta y edificación mixta y las zonas no edificables: vial público

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI2-R2/R3.2.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.266 m ² |
| Zona edificable edificación compacta | 941 m ² |
| Zona edificable edificación mixta | 274m ² |
| Vial público | 51 m ² |

Urbanización: vial público.

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones.

Se prevé la realización de cesiones de suelo correspondientes al vial público.

5. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanizaron del vial público.

6. Régimen de las edificaciones existentes.

En la actualidad existe una edificación en la parcela 868, que se considera acorde con la ordenación.

Artículo 179. Área residencial de vivienda de protección oficial - R4 SC

Área de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: La zona está situada en el extremo oeste de la calle Yoar, entre ésta y el nuevo vial sur.

Ordenación: Se determina la ordenación directa de la zona configurando un ensanche residencial con cuatro nuevas edificaciones residenciales y un área sistema general de equipamiento colectivo asistencial SG EC A2 SC.

Se determina la ordenación pormenorizada del área que se grafía en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU

Se definen las áreas de sistemas de espacios libres y vías públicas así como las áreas edificables y el área sistema general de equipamiento colectivo asistencial SG EC A2 SC

Desarrollo: Se prevé la posibilidad de edificar directamente en el ámbito cumplimentando la normativa urbanística contenida en el presente artículo o bien alternativamente se podrá redactar un estudio de detalle que podrá modificar la ordenación prevista, sin alterar los parámetros urbanísticos máximos (superficie máxima edificable, número de viviendas y número de plantas máximo) ni las alineaciones establecidas.

2. Régimen de usos

2.1. Calificación global y pormenorizada

• Uso global: residencial

• Usos pormenorizados:

* residencial vivienda de V. P. O.

* espacios libres

* viales públicos

- * espacio libre privado
- * equipamiento colectivo asistencial
- * infraestructuras básicas

2.2. Uso de las zonas edificables residenciales

• Uso característico: residencial plurifamiliar de vivienda de protección oficial, autorizándose los siguientes usos pormenorizados:

* Planta baja: terciario en las siguientes clases: oficinas, despachos profesionales, comercio, establecimientos públicos, guardería de vehículos y zonas comunes y usos complementarios del uso residencial plurifamiliar de VPO (trasteros, portales, etc.).

* Planta 1ª y 2ª: vivienda plurifamiliar de VPO

* Planta de entrecubierta: zonas comunes y usos complementarios del uso residencial plurifamiliar de VPO

* Planta sótano o semisótano: guardería de vehículos y zonas comunes y usos complementarios de VPO (trasteros, accesos, etc.).

• Usos compatibles:

* Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

* Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja, en planta primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y en cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

2.3. Uso de las zonas no edificables

— Comunicaciones y transportes.

— Jardín de uso público y propiedad privada, correspondiendo a los propietarios de las viviendas de su mantenimiento y conservación.

3. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Residencial plurifamiliar VPO | 1,000 |
| Uso de local en planta baja | 0,579 |
| Uso de local en sótano o semisótano | 0,413 |

4. Parámetros urbanísticos

| | |
|----------------------------|----------------------|
| 4.1. Superficie de la zona | 7.555 m ² |
| 4.2. Áreas residenciales | 4.170 m ² |

Se definen cuatro áreas residenciales:

| | |
|----------|----------------------|
| — Área 1 | 1.337 m ² |
| — Área 2 | 1.221 m ² |
| — Área 3 | 833 m ² |
| — Área 4 | 779 m ² |

4.3. Número máximo de viviendas 36 viv.

| | |
|----------|---------|
| — Área 1 | 12 viv. |
| — Área 2 | 12 viv. |
| — Área 3 | 6 viv. |
| — Área 4 | 6 viv. |

4.4. Ocupación máxima 2.094 m²

| | |
|----------|--------------------|
| — Área 1 | 688 m ² |
| — Área 2 | 702 m ² |
| — Área 3 | 352 m ² |
| — Área 4 | 352 m ² |

4.5. Superficie máxima edificable en planta baja 1.702 m²

| | |
|----------|--------------------|
| — Área 1 | 560 m ² |
| — Área 2 | 570 m ² |
| — Área 3 | 286 m ² |
| — Área 4 | 286 m ² |

4.6. Superficie máxima edificable en plantas 1^a y 2^a: 4.188 m²

| | |
|----------|----------------------|
| — Área 1 | 1.376 m ² |
| — Área 2 | 1.404 m ² |
| — Área 3 | 704 m ² |
| — Área 4 | 704 m ² |

5. Parámetros edificatorios

5.1. Tipología edificatoria: bloque Residenciales, situados en el área edificable comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación posterior situadas a 16 m. de éstas, conforme se grafía en plano de ordenación pormenorizada y en la ficha urbanística que se adjunta.

5.2. Disposición de la edificación: los bloques ocuparán el área edificable del ámbito (entre alineaciones y líneas de edificación posterior).

5.3. Retranqueos: las fachadas de los bloques serán de libre composición, con la condición de mantenerse al interior del área edificable.

5.4. Porches: se autoriza la disposición de porches, cuya configuración y dimensiones deberán resultar adecuadas al uso. No computando a los efectos de superficies construidas.

5.5. Vuelos: Se autoriza los vuelos en plantas superiores (1^a y 2^a) en toda la longitud de las fachadas con luz máxima de 1 m. Los vuelos cerrados computarán como superficie construida, los vuelos abiertos computarán el 50 por ciento de su superficie.

5.6. número de planta: planta baja, dos plantas elevadas (PB+2) y sótano o semisótano opcionalmente.

5.7. Altura máxima de la edificación:

Altura máxima al alero: 11 m.

Altura de planta baja: $4,50 \geq h \geq 3$ m.

5.8. Cubierta: La cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas, con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

5.9. Áticos: por encima de la altura de la edificación se autoriza la construcción de áticos re-tranqueados un mínimo de 3,00 m. desde las alineaciones y las líneas de edificación posterior.

6. Categorización: suelo urbano no consolidado.

7. Ejecución

Se determina una actuación integrada AI1-R4 que comprende la totalidad del área, el ámbito residencial de VPO y el sistema general de equipamiento colectivo asistencial SG EC A2 SC.

Sistema de gestión: concertación.

Delimitación: los límites del área R4 y del sistema general SG ECP A2 SA y SG VP 03 SC1, conforme se señala en el plano de ordenación pormenorizada del área urbanística de Santa Cruz de Campezo.

Ordenación pormenorizada: la definida en el plano de ordenación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz.

| | |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Área edificable total | 4.170 m ² |
| Vial público | 2.307 m ² |
| Espacio libre | 1.077 m ² |
| Superficie total zona R4 | 7.555 m ² |
| SG ECP A2 SC | 1.031 m ² |
| SG VP 03 SC1 | 369 m ² |
| Superficie total incluida sistemas generales | 8.955 m ² |

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora.

8. Cesiones.

Se cederá al ayuntamiento los elementos del sistema general (SG VP03 SC 1) y local de red viaria y espacios libres contenidos en el ámbito, que deberán ser previamente urbanizados.

Asimismo se deberá ceder el suelo correspondiente al sistema general de equipamiento colectivo público SG EPC A2 SC.

9. Urbanización

Se urbanizará el ámbito disponiendo la pavimentación de los sistemas locales viarios, el acondicionamiento del espacio libre público situado al norte y el espacio libre privado de la zona, así como las redes de infraestructuras urbanas, todo ello conforme a lo previsto en esta normativa.

10. Aparcamientos

Se dispondrá, en el interior de las edificaciones, una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m². del resto de los usos previstos.

11. Régimen de las edificaciones existentes.

No existen edificaciones en el área.º

Artículo 180. Áreas residenciales de baja densidad R5 SC

Núcleo área de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la zona residencial existente en torno a la calle de la Ermita que se dirige al Santuario de N^º S^a de Ibernalo.

Ordenación: Se determina la ordenación directa de la zona, para la que se prevé el mantenimiento de la ordenación actual, como zona de vivienda familiar aislada, previéndose dos tipos edificatorios.

Tipo 1: vivienda unifamiliar aislada

Tipo 2: vivienda bifamiliar aislada.

2. Relación de áreas residenciales de baja densidad. R5 SC.

Área R5.1 calle de la Ermita Norte.

Área R5.2 calle de la Ermita Suroeste.

Área R5.3 calle de la Ermita Sureste.

3. Normas comunes de las áreas residenciales de baja densidad R5 SC.

3.1. Régimen de usos

– Calificación global y pormenorizada

• Uso global: residencial unifamiliar y bifamiliar

• Usos pormenorizados:

* residencial unifamiliar y bifamiliar

* comunicaciones y transportes / red viaria

* infraestructuras básicas.

– Uso de las zonas edificables

• Uso característico: residencial unifamiliar y bifamiliar en planta baja, planta 1ª y entrecubierto.

• Usos compatibles:

* Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

* Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento cuando se desarrolle en la totalidad de la edificación.

* Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, restaurantes y hoteles, estos dos últimos cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de las edificaciones.

* Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|----------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar | 1,000 |
| Residencial vivienda bifamiliar | 0,857 |
| Almacén | 0,286 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable:

La existente en el momento de aprobación de las NN. SS.

3.3.2. Condiciones de parcelación:

A los efectos de segregaciones, las parcelas resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

Parcelas no edificadas

Para la edificación de viviendas unifamiliares (Tipo 1) la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 800 m².
- Frente mínimo: 25 m.

Para la edificación de viviendas bifamiliares (tipo 2) la parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 1.400 m².
- Frente mínimo a vial: 40 m.

Parcelas edificadas

Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones de parcelación para parcelas no edificadas así como las condiciones de edificabilidad y ocupación establecidas por la presente ordenanza.

3.3.3. Edificabilidad:

La edificabilidad total sobre parcela neta, excluidas las zonas de cesión obligada, se establece en 0,20 m²/m² distribuida de la siguiente forma:

Edificabilidad residencial: 0,15 m²/m².

Edificabilidad otros usos: 0,05 m²/m².

3.3.4. Ocupación:

Ocupación máxima sobre parcela neta: 20 por ciento

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Tipología edificatoria:

Edificación aislada sobre parcela independiente.

3.4.2. Separaciones:

A alineaciones a viales: 5 m.

A linderos: 3 m.

3.4.3. Número de plantas:

Planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

3.4.4. Altura de la edificación:

La altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

3.4.5. Cubierta:

La cubierta será de libre diseño, en todo caso la altura máxima de coronación no superará los 3,5 m. por encima de la altura máxima al alero.

3.5. Aparcamiento

Se dispondrán, en el interior de las parcelas, una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m². del resto de los usos previstos.

4. Normas particulares las áreas residenciales de baja densidad. R5 SC

4.1. Área R5.1. calle de la Ermita Norte.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación norte de la calle de la Ermita y las parcelas 941 y 942 situadas en la calle el Arrabal, con una superficie de 17.719 m².

Ordenación: se prevé el manteniendo de la ordenación actual, como zona de vivienda familiar aislada

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

Se prevén actuaciones aisladas, de forma directa, de manera que se edifique en cada parcela individualizadamente, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de sistema de vías públicas - red viaria.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones de suelo de regularización de las alineaciones de la calle de la Ermita y de la de acceso a la zona deportiva.

5. Urbanización: Se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización que se requieran para la regularización de las alineaciones.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por las alineaciones se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico, así como el resto de edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas. En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa.

4.2. Área R5.2. calle de la Ermita Suroeste.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación sur de la calle de la Ermita, entre la calle del Arrabal y la nueva calle de enlace con el sector SR.04, con una superficie de 9.339 m².

Ordenación: se prevé el manteniendo de la ordenación actual, como zona de vivienda familiar aislada

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

Se prevén actuaciones aisladas, de forma directa, de manera que se edifique en cada parcela individualizadamente, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de sistema de vías públicas - red viaria.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones de suelo de regularización de las Alineaciones de la calle de la Ermita.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización que se requieran para la regularización de las alineaciones de la calle de la Ermita.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por las alineaciones se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico, así como el resto de edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas. En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa

4.3. Área R5.3. calle de la Ermita Sureste.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación sur de la calle de la Ermita, al este de la nueva calle de enlace con el sector SR.04, con una superficie de 29.163 m².

Ordenación: se prevé el manteniendo de la ordenación actual, como zona de vivienda familiar aislada

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

Se prevén actuaciones aisladas, de forma directa, de manera que se edifique en cada parcela individualizadamente, previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de sistema de vías públicas - red viaria.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones de suelo de regularización de las Alineaciones de la calle de la Ermita.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización que se requieran para la regularización de las alineaciones de la calle de la Ermita.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por las alineaciones se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico, así como el resto de edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas. En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa

Artículo 181. Área residencial baja densidad. R6 SC. MOA – SR3 SC

Núcleo área de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: el correspondiente al Plan Parcial del Sector SR3 de las NNSS que se revisan, con una superficie de 15.616 m²

Ordenación: Se determina el mantenimiento de la ordenación actual correspondiente al Plan Parcial del Sector SR3 aprobado definitivamente y ejecutado en su mayor parte.

Artículo 182. Áreas de actividades económicas. AE SC

Núcleo de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con las áreas de actividades industriales y económicas actualmente existentes en el núcleo de Santa Cruz.

Ordenación: se determina la ordenación de la zona para la que se prevé el mantenimiento de la ordenación actual, en base a edificaciones situadas sobre parcela independiente.

2. Relación de áreas de actividades económicas. AE SC.

Área AE1.1. carretera A-132, alineación Noroeste.

Área AE1.2. carretera A-132, entre el A. E. 1.1 y el río Ega

Área AE1.3. carretera A-132, alineación sur, al norte del río Ega.

Área AE1.4. carretera A-132, alineación sur, al sur del río Ega.

Área AE1.5. carretera A-126.

Área AE1.6. calle Peado

3. Normas comunes de las áreas de actividades económicas AE SC.

3.1. Régimen de usos.

— Calificación global y pormenorizada

• Uso global: Actividades Económicas

• Usos pormenorizados:

* Producción industrial / industria

* Viales públicos

* Espacios libres

* Infraestructuras básicas

— Uso de las zonas edificables.

• Uso característico: industria.

• Usos compatibles:

* Producción industrial: usos de artesanía y oficios artísticos y servicios de depuración.

* Almacenes y comercio mayorista: se autorizan sus tres clases, cuando se desarrollen en la totalidad de las edificaciones.

* Terciario

* Equipamiento colectivo:

• Usos tolerados:

En las edificaciones existentes se toleran los usos y actividades localizados en dichas edificaciones.

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|-----------------------|-------|
| P. industrial mediano | 0,967 |
| P. industrial pequeño | 1,000 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable: la existente.

3.3.2. Condiciones de parcelación:

Con carácter se prevé el mantenimiento del sistema parcelario existente no autorizándose segregaciones.

No obstante, el ayuntamiento podrá autorizar la segregación de las parcelas con el objeto de facilitar la realización de regularizaciones de límites que permitan un mejor desarrollo de las actividades previstas, o bien en el caso de edificaciones existentes en la zona con usos no industriales.

En el área AE6 con carácter singular la parcela mínima a efectos de parcelación se establece en 3.000 m².

3.3.3. Edificabilidad: sobre parcela aportada: 0,70 m²/m².

3.3.4. Ocupación: sobre parcela neta: 60 por ciento

3.3.5. Equipamientos comerciales: según lo establecido por el PTS de actividades económicas, equipamientos comerciales, el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales, conforme a lo regulado para los municipios de la categoría C:

| | |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| — Superficie neta máxima plataforma explanada | 15.000 m ² |
| — Máximo techo edificado | 5.000 m ² |

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Tipología edificatoria: pabellón aislado.

3.4.2. Separaciones: retranqueo a alineación:

* Edificaciones existentes: el actual

* Nuevas edificaciones: 10 m.

Retranqueo a área libres (jardines): 5 m.

Retranqueo a linderos: 5 m.

Separación entre edificaciones: 10 m.

3.4.3. Número de plantas:

Planta baja y una planta elevada (PB+1)

3.4.4. Altura de la edificación:

La altura máxima al plano inferior de la estructura es de 7 m.

Con carácter particular cuando el proceso productivo u organizativo requiera mayores alturas el ayuntamiento podrá autorizarlas.

Altura de coronación: 3,50 m. desde el plano inferior de la estructura.

3.4.5. Cubierta:

La cubierta será de libre diseño, en todo caso, la altura máxima de coronación, desde el plano inferior de la estructura, no superará 3,5 m.

3.5. Aparcamiento

Se dispondrá, en el interior de las parcelas, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

4. Normas particulares las áreas de actividades económicas AE SC.

4.1. Área AE1. carretera A-132, alineación Noroeste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación norte de la carretera A-132, con una superficie de 1.497 m².

Ordenación: se prevé mantenimiento de la ordenación actual.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

Se prevén actuaciones aisladas, de forma directa previa cesión y urbanización de la parte de ellas que estén calificadas con el uso de sistema de vías públicas - red viaria.

4. Cesiones: se prevé la realización de cesiones de suelo de regularización de la Alineación del camino situado al suroeste del ámbito.

5. Urbanización: se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización que se requieran para la regularización del camino situado al suroeste del ámbito.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la línea de edificación del S. G. viaria A-132 y las que no se ajusten a las normas comunes de las áreas de actividades económicas AE SC se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico.

En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa.

4.2. Área AE 2. carretera A-132, alineación Noreste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación norte de la carretera A-132, con una superficie de 3.647 m².

Ordenación: se prevé mantenimiento de la ordenación actual.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la línea de edificación del S. G. viaria A-132 y las que no se ajusten a las normas comunes de las áreas de actividades económicas AE SC se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico.

En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa.

4.3. Área AE 3. carretera A-132, alineación sur, al norte del río Ega.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación sur de la carretera A-132 situada al norte del río Ega, con una superficie de 6.107 m².

Ordenación: se prevé mantenimiento de la ordenación actual.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la línea de edificación del S. G. Viaria A-132 y las que no se ajusten a las normas comunes de las áreas de actividades económicas AE SC se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico.

En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa.

4.4. Área AE 4. carretera A-132, alineación sur, al sur del río Ega.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación sur de la carretera A-132 situada al sur del río Ega, con una superficie de 12.005 m².

Ordenación: se prevé mantenimiento de la ordenación actual.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la línea de edificación del S. G. viaria A-132 y o 126 y las que no se ajusten a las normas comunes de las áreas de actividades económicas AE. SC se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico.

En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa.

4.5. Área AE 5. carretera A-126.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación sur de la carretera A-126, con una superficie de 16.326 m².

Ordenación: se prevé mantenimiento de la ordenación actual.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: no se prevé la realización de cesiones de suelo.

5. Urbanización: no se prevé la realización de las obras complementarias de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general, las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la línea de edificación del S. G. viaria A- 126 y las que no se ajusten a las normas comunes de las áreas de actividades económicas AE SC se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico.

En estas edificaciones se autorizan las obras establecidas en el artículo 71 de esta normativa.

4.6. Área AE 6. calle Peado.

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la alineación norte de la calle Peado.

Ordenación:

se determina la ordenación de la zona, en base a la disposición de edificaciones sobre parcela independiente.

en el plano de ordenación pormenorizada y gestión se define la delimitación de solares edificables.

no obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

parcela mínima = 3.000 m².

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-AE6.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Santa Cruz. Se corresponde con el área.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Superficie del ámbito | 22.190 m ² |
| Zona edificable | 17.482 m ² |
| Espacio libre público: | 2.671 m ² |
| Vial público | 2.037 m ² |

Urbanización: vial público.

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones:

Se prevé la realización de las cesiones de suelo correspondientes al espacio libre público y al vial público

5. Urbanización:

Se prevé la realización de las obras de urbanización del vial y del espacio libre públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

En la actualidad no existen edificaciones en el área.

Artículo 183. Área industrial I1 SC MOA – SI– 1

Núcleo de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: El correspondiente al Plan Parcial del Sector SI1 de las NNSS que se revisan.

Ordenación: Se determina el mantenimiento de la ordenación actual correspondiente al Plan Parcial del Sector SI1 aprobado definitivamente y en proceso de ejecución.

Sección 2ª. Núcleo urbano de Antoñana

Artículo 184. Áreas de suelo Urbano

En el suelo urbano del núcleo urbano de Antoñana se definen los siguientes grupos de Áreas:

- Área R1 A Residencial Casco Histórico MOA R1 A
- Área R2 A (1-7) Residencial edificación compacta
- Área R3 A (1-10) Residencial mixta
- Área AE A Actividades económicas

Artículo 185. Área residencial Casco Histórico R1 A MOA – R1A Núcleo urbano de Antoñana

1. Descripción

Ámbito: el correspondiente al Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Antoñana.

Ordenación: se determina el mantenimiento de la ordenación actual, correspondiente al Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

Artículo 186. Áreas residenciales de edificación compacta R2 A

Núcleo urbano de Antoñana

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con los ámbitos edificados situados al sur entorno a la calle del Arrabal y al norte en prolongación de la calle Mayor.

Ordenación: se determina la ordenación directa de la zona manteniendo el tipo de ordenación existente (de alineación al vial), previendo la redefinición dimensional de las vías existentes.

2. Relación de áreas residenciales de edificación compacta R2 A

- Área R2.1 A calles Arrabal, Cuesta de Suso, Cuesta al Lavadero y Plaza de Mayo.
- Área R2.2 A calle Cuesta de Suso y Arrabal
- Área R2.3 A calle Cuesta al Laredo
- Área R2.4 A calle Eras Arriba y Mayor Ámbito Norte
- Área R2.5 A calle Eras Arriba y Mayor Ámbito Medio Norte
- Área R2.6 A calle Eras Arriba y Mayor Ámbito Medio Sur
- Área R2.7 A calle Eras de Arriba y Mayor Ámbito Sur

3. Normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta R2 A

3.1. Régimen de usos

Calificación global y pormenorizada

- Uso global: residencial
- Usos pormenorizados:
 - * residencial
 - * vial público
 - * espacio libre privado (jardín privado)

Uso de las zonas edificadas

1. Edificios tipo 1: vivienda unifamiliar

- Uso característico: Residencial, autorizándose los siguientes usos pormenorizados:
 - * Planta baja: vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y portales y zonas comunes del uso de vivienda plurifamiliar.
 - * Planta 1ª: vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar y vivienda colectiva.
 - * Planta de entrecubierta: vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y vivienda plurifamiliar vinculada a la planta 1ª.

- Usos compatibles:

- * Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- * Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- * Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja, del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Terciario:

- oficinas. Se autorizan en planta baja, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

- despachos profesionales. Se autorizan en planta baja, en planta 1ª y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

- comercio. Se autoriza en planta baja.

- establecimientos públicos. Se autoriza en planta baja. Con carácter excepcional se autorizan los restaurantes cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

- hoteles y aparthoteles. Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

- guardería de vehículos. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

Uso de las zonas no edificables

- Vías públicas

- Espacios libres públicos.

- Espacios libres privados (jardín privado).

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|--------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda plurifamiliar | 1,000 |
| Uso local en planta baja | 0,364 |
| Uso local en planta de sótano o semisótano | 0,303 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable: la existente.

3.3.2. Condiciones de parcelación: no se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frentes de parcela inferiores a 5 m.

3.3.3. Condiciones de ocupación de la parcela: la edificación ocupará la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos ni patios abiertos sobre las alineaciones ni las líneas de edificación posterior.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Tipología edificatoria: edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación pormenorizada.

3.4.2. Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

3.4.3. Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

3.4.4. Cubierta: la cubierta será a dos o más aguas con pendientes no superiores al 40 por ciento, y aleros horizontales siguiendo las alineaciones y las líneas de edificación, con gallures o cumbreras paralelas a estas.

3.4.5. Salientes y entrantes en las fachadas: se permiten balcones, balconadas y miradores, salientes en las fachadas, de las características definidas en el art. 115, cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Los vuelos se separarán 0,60 m. de las fincas contiguas.

Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana (sobre líneas de edificación) y únicamente en planta 1ª.

4. Normas particulares de las áreas residenciales de edificación compacta R2 A

4.1. Área R2.1 A calles Arrabal, Cuesta de Suso, Cuesta del Lavadero y Plaza de Mayo

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito delimitado por las calles citadas.

Ordenación: se mantiene el tipo de ordenación existente de alineación a vial.

7. Categorización: suelo urbano no consolidado.

8. Ejecución: actuación integrada AI1-R2.1

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.219 m ² |
| Ámbito edificable | 626 m ² |
| Vial público | 411 m ² |
| Espacio libre público | 182 m ² |

9. Cesiones: Se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

10. Urbanización: se prevé la urbanización de los espacios correspondientes a los viales y espacios libres públicos.

11. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.2 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.2. Área R2.2 A calles Cuesta de Suso y Arrabal

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito delimitado por las referidas calles.

Ordenación: se mantiene el tipo de ordenación existente de alineación a vial.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI2-R2.2

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.246 m ² |
| Ámbito edificable | 742 m ² |
| Vial público | 504 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los espacios correspondientes a los viales y espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.2 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.3. Área R2.3 A calle Cuesta del Lavadero**1. Descripción**

Ámbito: se trata de una edificación aislada situada en la calle del Lavadero.

Ordenación: mantenimiento de la ordenación actual.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Cesiones: no se prevén.

4. Urbanización: no se prevén.

5. Régimen de la edificación existente: la edificación existente se considera acorde con la ordenación.

4.4. Área R2.4 A calles Eras de Arriba y Mayor Ámbito Norte**1. Descripción**

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al norte del conjunto edificado situado entre las calles Eras de Arriba y Mayor.

Ordenación: se mantiene el tipo de ordenación existente de alineación a vial.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI3-R2.4

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.647 m ² |
| Ámbito edificable | 476 m ² |
| Vial público | 742 m ² |
| Espacio libre privado | 195 m ² |
| Espacio libre público | 234 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los espacios correspondientes a los viales y espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.2 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.5. Área R2.5 A calles Eras de Arriba y Mayor Ámbito Medio Norte

1. Descripción

Ámbito: se trata de una parcela edificada.

Ordenación: mantenimiento de la ordenación actual.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Cesiones: no se prevén.

4. Urbanización: no se prevén.

5. Régimen de la edificación existente: la edificación existente se considera acorde con la ordenación.

4.6. Área R2.6 A calles Eras de Arriba y Mayor Ámbito Medio Sur

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito delimitado entre las calles Eras de Arriba y Mayor, en su orientación sur.

Ordenación: se mantiene el tipo de ordenación existente de alineación a vial, disponiendo en este caso, espacio libre privado anterior y posterior, en la mayor parte de la edificación.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI4-R2.6

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 2.663 m ² |
| Ámbito edificable | 1.147 m ² |
| Espacio libre privado | 855 m ² |
| Vial público | 661 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los espacios correspondientes a los viales y espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

El edificio situado en la parcela 380 se declara fuera de ordenación, siendo de aplicación el artículo 70 de la normativa.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.2 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.7. Área R.2.7 A calles Eras de Arriba y Mayor Ámbito Sur

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito delimitado por las calles Eras de Arriba y Mayo y el Casco Histórico.

Ordenación: se mantiene el tipo de ordenación existente de alineación a vial.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI5-R2.7

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Superficie del ámbito | 974 m ² |
| Ámbito edificable | 295 m ² |
| Espacio libre privado | 347 m ² |
| Espacio libre público | 332 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los espacios correspondientes a los viales y espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Se declara fuera de ordenación el edificio adosado al sur al edificio de vivienda situado en la parcela 388.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.2 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

Artículo 187. Áreas residenciales mixta R3 A

Núcleo urbano de Antoñana

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito residencial situado al Suroeste del Casco Histórico.

Ordenación: Se determina la ordenación directa de la zona configurando un área de edificación aislada sobre parcela independiente con dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar pareada

Tipo 2: Almacén agrícola aislado

2. Relación de áreas residenciales mixtas R3 A

- Área R3.1 A residencial mixta. Calle del Arrabal Norte
- Área R3.2 A residencial mixta. Calle del Arrabal/Calle Recon
- Área R3.3 A residencial mixta. Calle Recon Alineación Norte
- Área R3.4 A residencial mixta. Calle Recon Alineación Sur
- Área R3.5 A residencial mixta. Calle Recon - Orilla Río
- Área R3.6 A residencial mixta. Calle del Arrabal Sur
- Área R3.7 A residencial mixta. Calle del Arrabal Sur – Orilla Río
- Área R3.8 A residencial mixta. Calle del Arrabal Norte

3. Normas comunes de las áreas residenciales de edificación compacta R3 A

3.1. Régimen de usos

Calificación global y pormenorizada

- Uso global: Residencial unifamiliar
- Usos pormenorizados:
 - * residencial unifamiliar aislada
 - * residencial unifamiliar pareada
 - * residencial unifamiliar adosada
 - * almacenes vinculados a explotaciones agrícolas
 - * viales públicos
 - * espacio libre público
 - * espacio libre privado (jardín privado)

Uso de las zonas edificadas

1. Edificios tipo 1: Vivienda unifamiliar

- Uso característico: Residencial unifamiliar, autorizándose en planta baja, planta 1ª y de entrecubierta.
 - Usos compatibles:
 - * Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.
 - * Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.
 - * Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.
 - * Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, los de restaurantes y hoteles cuando la actividad de éstos dos últimos se desarrolle en la totalidad del edificio.
 - * Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.
- #### 2. Edificios tipo 2: almacén agrícola aislado
- Uso característico: almacén vinculado a explotación agrícola.
 - Uso compatible: se autoriza el uso de guardería de vehículos en planta baja.

Uso de las zonas no edificables

- Viales públicos.
- Espacios libres públicos.
- Espacios libres privados (jardín privado).

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,286 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable: la existente en el momento de aprobación de las NN. SS.

3.3.2. Condiciones de parcelación: a los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela siguientes:

Vivienda unifamiliar aislada.

- Superficie mínima de la parcela resultante: 300 m².
- Frente mínimo a vial público: 15 m.

Vivienda unifamiliar pareada.

- Superficie mínima de la parcela resultante: 450 m².
- Frente mínimo a vial público: 20 m.

Vivienda unifamiliar en hilera.

- Superficie mínima de la parcela resultante: 600 m².
- Superficie mínima por vivienda: 200 m².
- Frente mínimo a vial público: 7 m.

3.3.3. Edificabilidad: sobre parcela neta, excluida las zonas de cesión obligada: 0,50 m², que en función del tipo de edificación proyectado se distribuirá de la siguiente forma:

Tipo 1

Edificabilidad residencial: 0,40 m²./m².

Edificabilidad destinada a

otros usos compatibles: 0,10 m²./m².

Tipo 2

Edificabilidad total: 0,50 m²./m².

3.3.4. Ocupación: la ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie neta de parcela.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Edificios tipo 1

Tipología edificatoria: edificación unifamiliar aislada, unifamiliar pareada y unifamiliar adosada.

Separaciones: retranqueo mínimo a alineaciones: 3 m.

Separación a linderos: 3 m.

Separación entre edificaciones: 6 m.

Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

3.4.2. Edificios tipo 2

Tipología edificatoria: almacén agrícola

Número de plantas: planta baja (PB).

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 4,50 m.

Altura de coronación: 3,00 m. por encima de la altura de la edificación.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 40 por ciento.

Dimensión en planta de la edificación: la planta de las edificaciones deberá poder ser inscrita en el interior de un cuadrado de 22 m. de lado.

3.5. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². de edificación.

4. Normas particulares de las áreas residenciales mixtas R3 A

4.1. Área R3.1 A calle del Arrabal Norte

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al Noreste el Casco Histórico con acceso desde la calle del Arrabal.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-R3.1 A

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 3.280 m ² |
| Ámbito edificable | 1.292 m ² |
| Vial público | 537 m ² |
| Espacio libre público | 1.451 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los viales y los espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.2. Área R3.2 A calle del Arrabal – Calle Rencon Este

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el ámbito norte con frente a las calles Arrabal y Rencon.

Ordenación: Se ordena pormenorizadamente el Área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI2-R3.2 A

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 3.433 m ² |
| Ámbito edificable | 2.104 m ² |
| Vial público | 798 m ² |
| Espacio libre público | 531 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los viales y los espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: la edificación situada en la parcela 500 afectada por la alineación de la calle Recon se declara fuera de ordenación, siendo de aplicación el artículo 70 de la normativa.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.3. Área R3.3 A Calle del Arrabal – Calle Recon Oeste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la parcela que se sitúa en el cruce entre las calles Recon y Arrabal.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI3-R3.3 A

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.828 m ² |
| Ámbito edificable | 1.668 m ² |
| Vial público | 160 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los viales y los espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: Las edificaciones situadas en la parcela 495 afectadas por la alineación del SG VP 04 A se declaran fuera de ordenación, siendo de aplicación el art. 70 de la normativa.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.4. Área R3.4 A calle Recon número 6

1. Descripción

Ámbito: el correspondiente a la edificación número 6 de la calle Recon.

Ordenación: mantenimiento de la ordenación existente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas

4. Cesiones: no se prevén.

5. Urbanización: no se prevén obras de urbanización.

6. Régimen de las edificaciones existentes: la edificación existente se considera disconforme con la ordenación urbanística. Se autorizan en ella las obras que se determinen en el artículo 71 de la normativa.

4.5. Área R3.5 A calle Rencon - Río

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado entre el río Recon y la orilla del Río.

Ordenación: Se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI4-R3.5 A

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 8.094 m ² |
| Ámbito edificable | 3.930 m ² |
| Vial público | 1.197 m ² |
| Espacio libre público | 3.937 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los viales y los espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.6. Área R3.6 A calle Arrabal – Nueva Calle

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al oeste de la calle del Arrabal, entre esta calle y la nueva calle de enlace con la calle Recon.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI5-R.3.6 A

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 3.600 m ² |
| Ámbito edificable | 2.693 m ² |
| Vial público | 907 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los viales y los espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.7. Área R3.7 A calle Arrabal – Río

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el ámbito situado al sur del núcleo urbano entre la calle Arrabal y el Río.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI6-R3.7 A

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 8.317 m ² |
| Ámbito edificable | 4.362 m ² |
| Vial público | 2.221 m ² |
| Espacio libre público | 1.734 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los viales y los espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.8. Área R3.8 A calle Eras de Arriba Norte

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado en el extremo norte de la calle Eras de Arriba al sur del Depósito de Agua.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el Área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI7-R3.8 A

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Antoñana. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 2.610 m ² |
| Ámbito edificable | 2.360 m ² |
| Vial público | 250 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y espacios libres públicos.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de los viales y los espacios libres públicos.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R.3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.9. Área R3.9 A calle Mayor Norte

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado en el extremo norte de la calle Mayor.

Ordenación: mantenimiento de la ordenación existente en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas

4. Cesiones: se prevé la cesión de suelo necesario para la regularización del sistema viario.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización para la regularización del sistema viario.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales compactas R3 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

Artículo 188. Área de actividades económicas AE.1 A

Núcleo urbano de Antoñana

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con las instalaciones industriales de la empresa Asfaltos de Campezo.

Ordenación: se determina la ordenación directa de la zona para la que se prevé el mantenimiento de la ordenación actual.

2. Régimen de usos

2.1. Calificación global y pormenorizada

• Uso global: actividades Económicas

• Usos pormenorizados:

* producción industrial / industria

* viales públicos

* espacios libres

2.2. Uso de las zonas edificadas

• Uso característico: industria.

• Usos compatibles:

* Producción industrial: usos de artesanía y oficios artísticos y servicios de depuración.

* Almacenes: se autorizan los almacenes relacionados con la actividad industrial.

* Terciario:

* Equipamiento colectivo:

2.3. Uso de las zonas no edificables

• Viales públicos

• Espacios libres privados

3. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|-----------------------|-------|
| P. industrial mediano | 0,967 |
| P. industrial pequeño | 1,000 |

4. Parámetros urbanísticos

4.1. Parcela mínima edificable: la existente.

4.2. Condiciones de parcelación: Se prevé el mantenimiento del sistema parcelario existente no autorizándose segregaciones.

4.3. Edificabilidad: sobre parcela aportada: 0,70 m²/m².

4.4. Ocupación: sobre parcela neta: 0,60 m²/m².

5. Parámetros edificatorios

5.1. Tipología edificatoria: pabellón aislado.

5.2. Separaciones: retranqueo a vial A 3136:

* edificaciones existentes: el actual

* nuevas edificaciones: 10 m.

retranqueo a linderos: 5 m.

separación entre edificaciones: 10 m.

5.3. Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1)

edificaciones existentes: las actuales

edificaciones nuevas

5.4. Altura de la edificación: la altura máxima al plano inferior de la estructura es de 7 m.

Con carácter particular cuando el proceso productivo u organizativo requiera mayores alturas el ayuntamiento podrá autorizarlas.

Altura de coronación: 3,50 m. desde el plano inferior de la estructura.

5.5. Cubierta: La cubierta será a dos o más aguas con pendientes no superiores al 40 por ciento, y aleros horizontales siguiendo las alineaciones y las líneas de edificación, con gallures o cumbreras paralelas a estas.

6. Aparcamiento

Se dispondrá, en el interior de las parcelas, una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.

7. Categorización: suelo urbano consolidado

8. Ejecución: actuaciones aisladas

9. Cesiones: no se prevén cesiones.

10. Urbanización: no se prevén obras de urbanización.

11. Régimen de las edificaciones: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de la área de actividades económicas AE.1 A se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

Sección 3ª. Núcleo urbano de Orbiso

Artículo 189. Áreas de suelo urbano

En el suelo urbano del núcleo de Orbiso se definen los siguientes grupos de áreas:

* Área R1-R2 Or Residencial Casco Histórico MOA R1-R2

* Área R3 (1-4) Or Residencial mixta

Artículo 190. Área residencial Casco Histórico R1-R2 MOA – R1 –R2 Or

Núcleo de Orbiso

1. Descripción

Ámbito: el correspondiente al Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Orbiso.

Ordenación: Se determina el Mantenimiento de la ordenación actual, correspondiente al Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

En el espacio libre situado en el límite Noroeste del ámbito se dispone un vial de aproximadamente 4 m de anchura.

Artículo 191. Áreas residenciales mixtas R3 Or

Núcleo urbano de Orbiso

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con los ámbitos edificados situados al Norte y al Sur del Casco Histórico.

Ordenación: se determina el mantenimiento de la ordenación actual configurando un ámbito de edificación aislada sobre parcela independiente con dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar pareada

Tipo 2: Almacén agrícola aislado

2. Relación de áreas residenciales mixtas

- Área R.3.1 Eras de Arriba
- Área R.3.2 Calle Horradicho-calle del Soto
- Área R.3.3 Calle del Centro
- Área R.3.4 Calle Horradicho tramo Sur

3. Normas comunes de las áreas residentes mixtas R3 Or**3.1. Régimen de usos**

Calificación global y pormenorizada

- Uso global: residencial unifamiliar
- Usos pormenorizados:
 - * residencial unifamiliar aislada
 - * residencial unifamiliar pareada
 - * residencial unifamiliar adosada
 - * almacenes vinculados a explotaciones agrícolas
 - * viales públicos
 - * espacio libre privado (jardín)

Uso de las edificaciones

1. Edificios tipo 1: vivienda unifamiliar

- Uso característico: Residencial unifamiliar, autorizándose en planta baja, planta 1ª y de entrecubierta.

- Usos compatibles:

- * Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- * Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- * Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, los de restaurantes y hoteles cuando la actividad de éstos dos últimos se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

2. Edificios tipo 2: almacén agrícola aislado

- Uso característico: almacén vinculado a explotación agrícola.

- Uso compatible: se autoriza el uso de guardería de vehículos en planta baja.

Uso de las zonas no edificables

- Viales públicos.

- Espacio libre privado (jardín).

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Almacén agrícola | 0,286 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable: la existente.

3.3.2. Condiciones de parcelación: a los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela siguientes:

Vivienda unifamiliar aislada.

- Superficie mínima de la parcela resultante: 400 m².

- Frente mínimo a vial público: 12 m.

Vivienda unifamiliar pareada y almacén agrícola.

- Superficie mínima de la parcela resultante: 600 m².

- Frente mínimo a vial público: 12 m.

3.3.3. Edificabilidad: sobre parcela neta, excluida las zonas de cesión obligada: 0,40 m², que en función del tipo de edificación proyectado se distribuirá de la siguiente forma:

Tipo 1

Edificabilidad residencial: 0,30 m²/m².

Edificabilidad destinada a

otros usos compatibles: 0,10 m²./m².

Tipo 2

Edificabilidad total: 0,40 m²./m².

3.3.4. Ocupación: la ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie neta de parcela.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Edificios tipo 1

Tipología edificatoria: edificación unifamiliar aislada y unifamiliar pareada

Separaciones: Retranqueo mínimo a alineaciones: 3 m.

Separación a linderos: 3 m.

Separación entre edificaciones: 6 m.

Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

3.4.2. Edificios tipo 2

Tipología edificatoria: almacén agrícola

Número de plantas: planta baja (PB).

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 4,50 m.

Altura de coronación: 3,00 m. por encima de la altura de la edificación.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 40 por ciento.

Dimensión en planta de la edificación: la planta de las edificaciones deberá poder ser inscrita en el interior de un cuadrado de 22 m. de lado.

3.5. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². de edificación.

4. Normas particulares de las áreas residentes mixtas R3 Or

4.1. Área R3.1 Or Eras de Arriba

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado entre la calle Horradicho y el Camino Noreste (SG VP 01 Or), en ambos lados de la calle Eras de Arriba.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

en el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

no obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-R3.1 Or

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Orbiso. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 8.208 m ² |
| Ámbito edificable | 7.015 m ² |
| Vial público | 1.193 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la configuración de la calle Eras de Arriba.

5. Urbanización: se prevé la realización de la Urbanización de la calle Eras de Arriba.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la línea de edificación del SG viario A-4161 (SG VP 01 Ot) y las que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R3 Or se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.2. Área R3.2 Or calle Horradicho-calle del Soto

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al oeste del núcleo con frente a las calles Horradicho y del Soto.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

en el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

no obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI2-R3.2 Or

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Orbiso. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 7.793 m ² |
| Ámbito edificable | 7.061 m ² |
| Vial público | 732 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la configuración de la calle del Soto.

5. Urbanización: se prevé la realización de la Urbanización de la calle Eras de Arriba.

6. Régimen de las edificaciones existentes: las edificaciones construidas en las parcelas 1.325 y 1.324 se declaran fuera de ordenación, siendo de aplicación el art. 70 de la normativa.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R3 Or se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.3. Área R.3.3 Ot Calle del Centro

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito con frente a la alineación sur de la calle del Centro y al tramo de la calle Horradicho situado junto al Casco Histórico. En el ámbito se incluye la parcela 1.361 situada en el frente Oeste de la calle Horradicho.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo de regularización de las calles Centro y Horradicho.

5. Urbanización: Se prevé la realización de Obras Complementarias de Urbanización de las calles Centro y Horradicho.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R3 Or se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.4. Área R3.4 Or calle Horradicho Tramo Sur

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito con frente a la alineación este del tramo sur de la calle Horradicho.

Ordenación: se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

en el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

no obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI3-R3.4 Or

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Orbiso. Se corresponde con el área.

Superficie del ámbito

6.886 m²

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la configuración de la calle de Abajo.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización correspondientes a la regulación de la calle de Abajo.

6. Régimen de las edificaciones existentes: Con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones afectadas por la línea de edificación del sistema general viario A 4161 y las que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R3 Or se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

Sección 4ª. Núcleo urbano de Oteo

Artículo 192. Áreas de suelo urbano

En el suelo urbano del núcleo de Oteo se definen los siguientes grupos de áreas:

- * Área R1 Ot. Residencial edificación compacta
- * Área R2 (1-8) Ot. Residencial mixta

Artículo 193. Área residencial de edificación compacta R1 Ot

Núcleo de Oteo

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito central del núcleo.

Ordenación: se determina la ordenación directa de la zona manteniendo el tipo de ordenación existente (de alineación a vial).

2. Régimen de usos

2.1. Calificación global y pormenorizada

- Uso global: residencial
- Usos pormenorizados:

* residencial

* Viales públicos

* Espacio libre privado

2.2. Uso de las zonas edificadas

- Uso característico: residencial, autorizándose los siguientes usos pormenorizados:

* Planta baja: vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y portales y zonas comunes del uso de vivienda plurifamiliar.

* Planta 1ª: vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar y vivienda colectiva.

* Planta de entrecubierta: vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y vivienda plurifamiliar vinculada a la planta 1ª.

• Usos compatibles:

* Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

* Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: Se autoriza el uso de equipamiento en planta baja, en planta primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Terciario:

– Oficinas. Se autorizan en planta baja, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

– Despachos profesionales. Se autorizan en planta baja, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

– Comercio. Se autoriza en planta baja.

– Establecimientos públicos. Se autoriza en planta baja y cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

– Hoteles y Aparthoteles. Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

– Guardería de vehículos. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

2.3. Uso de las zonas no edificables

• Viales públicos.

• Espacios libres privados.

3. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|--------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda plurifamiliar | 1,000 |
| Uso local en planta baja | 0,364 |
| Uso local en planta de sótano o semisótano | 0,303 |

4. Parámetros urbanísticos

4.1. Parcela mínima edificable: la existente.

4.2. Condiciones de parcelación: no se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frentes de parcela inferiores a 5 m.

4.3. Condiciones de ocupación de la parcela: la edificación ocupará la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos ni patios abiertos sobre las alineaciones ni las líneas de edificación posterior.

5. Parámetros edificatorios

5.1. Tipología edificatoria: edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación por menorizada.

5.2. Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

5.3. Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

5.4. Cubierta: la cubierta será a dos o más aguas con pendientes no superiores al 40 por ciento, y aleros horizontales siguiendo las alineaciones y las líneas de edificación, con gallures o cumbreras paralelas a estas.

5.5. Salientes y entrantes en las fachadas: se permiten balcones, balconadas y miradores, salientes en las fachadas, de las características definidas en el art. 115, cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Los vuelos se separarán 0,60 m. de las fincas contiguas.

Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana (sobre líneas de edificación) y únicamente en planta 1ª.

6. Categorización

Suelo urbano consolidado.

7. Ejecución

Actuaciones aisladas

8. Cesiones

Se prevé la realización de cesiones de suelo de regularización de las alineaciones de los viales y espacios libres públicos de las actuaciones aisladas.

9. Urbanización

Se prevé la realización de las obras de urbanización complementarias de regularización de las alineaciones de viales y espacios libres de las actuaciones aisladas.

La urbanización de las actuaciones de ejecución se realizara mediante los correspondientes proyectos de urbanización.

10. Régimen de las edificaciones existentes

Con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas del área de edificación compacta R1 Ot se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

Artículo 194. Áreas residenciales mixtas R2 Ot

Núcleo de Oteo

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con los ámbitos periféricos del núcleo.

Ordenación: se determina la ordenación directa de la zona configurando un área de edificación aislada sobre parcela independiente con dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: Vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar pareada

Tipo 2: Almacén agrícola aislado

2. Relación de áreas residenciales mixtas R2 Ot

- Área R2.1 Barrio de Arriba norte
- Área R2.2 Barrio Medio Este
- Área R2.3 Barrio Abajo Sureste
- Área R2.4 Barrio Abajo Sur
- Área R2.5 Barrio Abajo Suroeste
- Área R2.6 Barrio Abajo Noroeste
- Área R2.7 Barrio Medio Oeste
- Área R2.8 Barrio Arriba Oeste

3. Normas comunes de las áreas residentes mixtas R2 Ot**3.1. Régimen de usos**

Calificación global y pormenorizada

- Uso global: residencial unifamiliar
- Usos pormenorizados:
 - * residencial unifamiliar aislada
 - * residencial unifamiliar pareada
 - * residencial unifamiliar adosada
 - * almacenes vinculados a explotaciones agrícolas
 - * viales públicos
 - * espacio libre privado (jardín)

Uso de las edificaciones

1. Edificios tipo 1: vivienda unifamiliar

• Uso característico: residencial unifamiliar, autorizándose en planta baja, planta 1ª y de entrecubierta.

• Usos compatibles:

* Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

* Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, los de restaurantes y hoteles cuando la actividad de éstos dos últimos se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

2. Edificios tipo 2: almacén agrícola aislado

• Uso característico: almacén vinculado a explotación agrícola.

• Uso compatible: se autoriza el uso de guardería de vehículos en planta baja.

Uso de las zonas no edificables

- Viales públicos.
- Espacio libre privado (jardín).

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Almacén agrícola | 0,286 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable: la existente.

3.3.2. Condiciones de parcelación: a los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela siguientes:

Vivienda unifamiliar aislada.

- Superficie mínima de la parcela resultante: 400 m².
- Frente mínimo a vial público: 12 m.

Vivienda unifamiliar pareada y almacén agrícola.

- Superficie mínima de la parcela resultante: 600 m².
- Frente mínimo a vial público: 12 m.

3.3.3. Edificabilidad: sobre parcela neta, excluida las zonas de cesión obligada: 0,40 m², que en función del tipo de edificación proyectado se distribuirá de la siguiente forma:

Tipo 1

Edificabilidad residencial: 0,30 m²./m².

Edificabilidad destinada a otros usos compatibles: 0,10 m²./m².

Tipo 2

Edificabilidad total: 0,40 m²./m².

3.3.4. Ocupación: la ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie neta de parcela.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Edificios tipo 1

Tipología edificatoria: edificación unifamiliar aislada y unifamiliar pareada

Separaciones: retranqueo mínimo a alineaciones: 3 m.

separación a linderos: 3 m.

separación entre edificaciones: 6 m.

Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

3.4.2. Edificios tipo 2

Tipología edificatoria: almacén agrícola

Número de plantas: planta baja (PB).

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 4,50 m.

Altura de coronación: 3,00 m. por encima de la altura de la edificación.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 40 por ciento.

Dimensión en planta de la edificación: la planta de las edificaciones deberá poder ser inscrita en el interior de un cuadrado de 22 m. de lado.

3.5. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². De edificación.

4. Normas particulares de las áreas residentes mixtas R2 Ot

4.1. Área R2.1 Ot Barrio Arriba Norte

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito norte del Barrio de Arriba, atravesado por el sistema general viario SG VP 01.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones Aisladas.

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo de regularización de la calle Barrio Arriba.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de Urbanización correspondientes a la regulación de la calle Barrio de Arriba.

6. Régimen de las edificaciones existentes: las edificaciones existentes se declaran fuera de ordenación, siendo de aplicación el artículo 70 de la normativa.

4.2. Área R2.2 Ot Barrio Medio Este

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al este del Barrio Medio.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la construcción de edificación aislada sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión se define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plan se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI- R2.2 Ot

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Oteo. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 5.929 m ² |
| Ámbito edificable | 4.307 m ² |
| Vial público | 1.622 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la configuración de la calle Barrio Medio.

5. Urbanización: se prevé la realización de la urbanización de la calle Barrio Medio.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 Ot se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.3. Área R2.3 Ot Barrio Medio Sureste**1. Descripción**

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al sureste del Barrio Medio.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la construcción de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la regularización de la calle Barrio Abajo y Camino Este.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización correspondientes a la regulación de la calle Barrio Abajo y Camino Este.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 Ot se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.4. Área R2.4 Ot Barrio Abajo Sur**1. Descripción**

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al sur del Barrio Bajo.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la construcción de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la regularización de la calle de Abajo.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización correspondientes a la regulación de la calle de Abajo.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 Ot se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

La edificación situada en la parcela 227 se declara fuera de ordenación, siendo de aplicación el artículo 70 de la normativa.

4.5. Área R2.5 Ot Barrio Abajo Sureste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al sureste del Barrio Abajo.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la construcción de edificación aislada sobre parcela independiente.

Se ordena pormenorizadamente el área disponiendo un nuevo vial central y adscribiendo un sistema general de espacios libres SG EL O2 Ot.

En el Plano de Ordenación Pormenorizada y Gestión se define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plan se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI2-R2.5 Ot.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Oteo. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 3.755 m ² |
| Área edificable | 3.022 m ² |
| Vial público | 510 m ² |
| Espacio libre | 213 m ² |

Urbanización: espacio libre y vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la configuración de la calle Barrio Abajo, la nueva calle Sur y el Espacio Libre.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización correspondientes a la regulación de la calle Barrio Abajo, la nueva calle Sur y el Espacio Libre.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 Ot se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

Las edificaciones situadas en las parcelas 240 y 242 que sobrepasan la alineación de la calle Barrio Abajo se declaran fuera de ordenación, siendo de aplicación el artículo 70 de la normativa.

4.6. Área R2.6 Ot Barrio Abajo Noreste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito noreste del Barrio Abajo.

Ordenación: se mantiene la ordenación en base a la construcción de espacios aislados sobre parcela independiente.

Se ordena pormenorizadamente el ámbito adscribiendo un sistema general de espacios libres SG EL O2 Ot.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión se define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plan se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI3-R2.6 Ot.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Oteo. se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.496 m ² |
| Área edificable | 1.165 m ² |
| Vial público | 119 m ² |
| Espacio libre público | 212 m ² |

Urbanización: espacio libre y vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevé las cesiones del suelo correspondiente al nuevo espacio libre público y la regularización de la calle del Barrio Abajo.

5. Urbanización: se prevé la urbanización correspondiente al nuevo espacio libre público y la regularización de la calle del Barrio Abajo.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 Ot se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

La edificación situada en la parcela 246 se declara fuera de ordenación, siendo de aplicación el artículo 70 de la normativa.

4.7. Área R2.7 Ot Barrio Medio Oeste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito oeste del Barrio Medio.

Ordenación: se mantiene la ordenación existente en base a la construcción de espacios aislados sobre parcela independiente.

Se ordena pormenorizadamente el ámbito reconfigurando la calle central del Área y la situada al suroeste.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión se define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plan se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI4-R2.7 Ot.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Oteo. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 2.511 m ² |
| Área edificable | 1.854 m ² |
| Vial público | 657 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a la reconfiguración de las calles incluidas en el área.

5. Urbanización: se prevé la urbanización de las calles incluidas en el área.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 Ot se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.8. Área R2.8 Ot Barrio Arriba Oeste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito oeste del Barrio Arriba.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la construcción de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén cesiones limitadas de regularización de la calle Barrio Arriba.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización correspondientes a la regulación de la calle Barrio de Arriba.

6. Régimen de las edificaciones existentes: no existen edificaciones en el área.

Sección 4ª. Núcleo urbano de Bujanda

Artículo 195. Áreas de suelo urbano

En el suelo urbano del núcleo de Bujanda se definen los siguientes grupos de áreas:

– Área R1 B Residencial edificación compacta

– Área R2 B Residencial mixta

Artículo 196. Área residencial de edificación compacta R1 B

Núcleo urbano de Bujanda

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito central del núcleo entorno a la calle Mayor y de la Fuente.

Ordenación: se determina la ordenación directa de la zona manteniendo el tipo de ordenación existente (de alineación a vial).

2. Relación de áreas residenciales de edificación compacta R1 B

Área R1.1 B Calle Mayor-Calle La fuente

Área R1.2 B Calle La fuente Oeste

3. Normas comunes a las áreas R1 B

3.1. Régimen de usos

Calificación global y pormenorizada

• Uso global: residencial

• Usos pormenorizados:

* residencial

* viales públicos

Uso de las zonas edificadas

• Uso Característico: Residencial, autorizándose los siguientes usos pormenorizados:

* Planta baja: vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y portales y zonas comunes del uso de vivienda plurifamiliar.

* Planta 1ª: vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar y vivienda colectiva.

* Planta de entrecubierta: vivienda unifamiliar, vivienda colectiva y vivienda plurifamiliar vinculada a la planta 1ª.

- Usos compatibles:

- * Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- * Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- * Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja, en planta primera, cuando esté vinculado a la planta baja y cuenten con acceso independiente del resto de los usos, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Terciario:

- Oficinas. Se autorizan en planta baja, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

- Despachos profesionales. Se autorizan en planta baja, y cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

- Comercio. Se autoriza en planta baja.

- Establecimientos públicos. Se autoriza en planta baja y cuando su actividad se desarrolle en la totalidad del edificio.

- Hoteles y aparthoteles. Se autorizan cuando la actividad se desarrolle en la totalidad de la edificación.

- Guardería de vehículos. Se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

Uso de las zonas no edificables

- Viales públicos.

- Espacios libres privados.

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|--------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda plurifamiliar | 1,000 |
| Uso local en planta baja | 0,364 |
| Uso local en planta de sótano o semisótano | 0,303 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable: la existente.

3.3.2. Condiciones de parcelación: no se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes que den lugar a frentes de parcela inferiores a 5 m.

3.3.3. Condiciones de ocupación de la parcela: la edificación ocupará la totalidad de la superficie comprendida entre las alineaciones y las líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos ni patios abiertos sobre las alineaciones ni las líneas de edificación posterior.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Tipología edificatoria: edificación entre medianerías, formando fachadas continuas siguiendo las alineaciones y líneas de edificación señaladas en el plano de ordenación pormenorizada.

3.4.2. Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

3.4.3. Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

3.4.4. Cubierta: la cubierta será a dos o más aguas con pendientes no superiores al 40 por ciento, y aleros horizontales siguiendo las alineaciones y las líneas de edificación, con gallures o cumbreras paralelas a estas.

3.4.5. Salientes y entrantes en las fachadas: se permiten balcones, balconadas y miradores, salientes en las fachadas, de las características definidas en el art. 128, cuya longitud total en cada planta no supere la mitad de la longitud total de fachada. Los vuelos se separarán 0,60 m. de las fincas contiguas.

Se permiten entrantes en fachada exclusivamente en las fachadas interiores a patios de manzana (sobre líneas de edificación) y únicamente en planta 1ª.

4. Normas particulares de las áreas residenciales de edificación compacta R1 B

4.1. Área R1.1 B Calle Mayor-Calle La fuente

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito central del núcleo de Bujanda.

Ordenación: se mantiene el tipo de ordenación existente de alineación a vial.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo de regularización de las calles del área.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de Urbanización correspondientes a la regulación de calles el área.

6. Régimen de las edificaciones existentes: con carácter general las edificaciones existentes se consideran acordes con la ordenación.

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R.1 B se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.2. Área R1.2 B Calle La fuente Oeste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado en el extremo oeste de la calle La fuente edificado frente a la Era existente.

Ordenación: se mantiene la ordenación existente de edificación con frente a espacio libre.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-R1.2 B.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Bujanda. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 1.042 m ² |
| Ámbito edificable | 374 m ² |
| Vial público | 118 m ² |
| Espacio libre público | 550 m ² |

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo correspondiente a los viales y los espacios libres públicos del área.

5. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R.1 B se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

Artículo 197. Áreas residenciales mixtas R2 B

Núcleo urbano de Bujanda

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con las zonas periféricas al núcleo.

Ordenación: se determina la ordenación pormenorizada de las áreas en base a edificación aislada sobre parcela independiente con dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: vivienda unifamiliar aislada y vivienda unifamiliar pareada

Tipo 2: almacén agrícola aislado

2. Relación de áreas residenciales mixtas R.2 B

- Área R.2.1 Alineación norte de la Calleja y la Calle del Sol
- Área R.2.2 Calle del Sol-Calle la Cruz
- Área R.2.3 Calle la Cruz-Calle la fuente
- Área R.2.4 Calle del Sol-Calle la Cruz-Calle la fuente-Calle el Roscal
- Área R.2.5 Calle de la Genevilla
- Área R.2.6 La Calleja Tramo Central
- Área R.2.7 La Calleja Tramo Oeste

3. Normas comunes de las áreas residentes mixtas R2 Ot

3.1. Régimen de usos

Calificación global y pormenorizada

- Uso global: residencial unifamiliar
- Usos pormenorizados:
 - * residencial unifamiliar aislada
 - * residencial unifamiliar pareada
 - * residencial unifamiliar adosada
 - * almacenes vinculados a explotaciones agrícolas
 - * viales públicos
 - * espacio libre privado (jardín)

Uso de las edificaciones

1. Edificios tipo 1: vivienda unifamiliar

- Uso característico: Residencial unifamiliar, autorizándose en planta baja, planta 1ª y de entrecubierta.

• Usos compatibles:

* Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

* Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

* Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, los de restaurantes y hoteles cuando la actividad de éstos dos últimos se desarrolle en la totalidad del edificio.

* Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

2. Edificios tipo 2: almacén agrícola aislado

• Uso característico: almacén vinculado a explotación agrícola.

• Uso compatible: se autoriza el uso de guardería de vehículos en planta baja.

Uso de las zonas no edificables

• Viales públicos.

• Espacio libre privado (jardín).

3.2. Coeficientes de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Almacén agrícola | 0,286 |

3.3. Parámetros urbanísticos

3.3.1. Parcela mínima edificable: la existente.

3.3.2. Condiciones de parcelación: a los efectos de segregaciones se requieren las superficies mínimas de parcela siguientes:

Vivienda unifamiliar aislada.

– Superficie mínima de la parcela resultante: 400 m².

– Frente mínimo a vial público: 12 m.

Vivienda unifamiliar pareada y almacén agrícola.

– Superficie mínima de la parcela resultante: 600 m².

– Frente mínimo a vial público: 12 m.

3.3.3. Edificabilidad: sobre parcela neta, excluida las zonas de cesión obligada: 0,40 m², que en función del tipo de edificación proyectado se distribuirá de la siguiente forma:

Tipo 1

Edificabilidad residencial: 0,30 m²./m².

Edificabilidad destinada a otros usos compatibles: 0,10 m²./m².

Tipo 2

Edificabilidad total: 0,40 m²./m².

3.3.4. Ocupación: la ocupación máxima será el 40 por ciento de la superficie neta de parcela.

3.4. Parámetros edificatorios

3.4.1. Edificios tipo 1

Tipología edificatoria: edificación unifamiliar aislada y unifamiliar pareada

Separaciones: retranqueo mínimo a alineaciones: 3 m.

separación a linderos: 3 m.

separación entre edificaciones: 6 m.

Número de plantas: planta baja y una planta elevada (pb+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

3.4.2. Edificios tipo 2

Tipología edificatoria: almacén agrícola

Número de plantas: planta baja (PB).

Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 4,50 m.

Altura de coronación: 3,00 m. por encima de la altura de la edificación.

Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 40 por ciento.

Dimensión en planta de la edificación: la planta de las edificaciones deberá poder ser inscrita en el interior de un cuadrado de 22 m. de lado.

3.5. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². de edificación.

4. Normas particulares de las áreas residenciales mixtas R2 B

4.1. Área R2.1 B alineación Norte de la Calleja y la Calle del Sol

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al norte de la Calleja y la Calle del Sol.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la disposición de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo para la regularización de las calles del Área.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización de la regularización de las calles del área.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 B se consideran disconformes con el Planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.2. Área R2.2 alineación norte de la Calleja y la Calle del Sol

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito situado al oeste del cruce de las calles de la Cruz y del Sol.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la disposición de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo para la regularización de las calles del área.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización de la regularización de las calles del área.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 B se consideran disconformes con el Planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.3. Área R2.3 calle la Cruz-Calle la fuente

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con parte de la parcela 342. Queda excluida del Área la parte de edificación que se declara fuera de ordenación que se gestionará mediante una actuación de ejecución.

Ordenación: se establece la ordenación en base a la construcción de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo para la regularización de las calles del Área.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización de la regularización de las calles del área.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Como se ha señalado la edificación menor adosada al edificio 1 y el edificio 2 de la parcela 342, se declaran fuera de ordenación y se define la actuación de ejecución AE-4 para su gestión.

El resto de la edificación de la parcela 342 se considera edificación disconforme con la ordenación urbanística, siendo de aplicación el artículo 71 de la normativa.

4.4. Área R2.4 calle del Sol-calle la Cruz-Calle la fuente-calle el Roscal

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con la manzana delimitada por las referidas calles.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la disposición de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo para la regularización de las calles del área.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización de la regularización de las calles del área.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 B se consideran disconformes con el planeamiento Urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la Normativa.

4.5. Área R2.5 calle de la Genevilla

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con las parcelas situadas a ambas partes de la calle de la Genevilla.

Ordenación: Se ordena pormenorizadamente el área en base a la disposición de edificaciones aisladas sobre parcela independiente.

En el plano de ordenación pormenorizada y gestión define la delimitación de solares edificables.

No obstante, se podrá modificar dicha distribución mediante la aprobación de un expediente de reparcelación.

Asimismo en dicho plano se grafía una posible distribución de edificaciones que tiene carácter orientativo.

2. Categorización: suelo urbano no consolidado.

3. Ejecución: actuación integrada AI1-R2.5 B.

Sistema de actuación: concertación.

Delimitación: la señalada en el plano de ordenación pormenorizada de Bujanda. Se corresponde con el área.

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Superficie del ámbito | 3.877 m ² |
| Área edificable | 2.927 m ² |
| Vial público | 950 m ² |

Urbanización: vial público

Instrumento de ejecución: programa de actuación urbanizadora

4. Cesiones: se prevén cesiones de suelo correspondientes a la configuración de la calle de la Genevilla y su enlace con la calle Poco tocino.

5. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 B se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.6. Área R2.6 La Calleja, tramo central

1. Descripción

Ámbito: Se corresponde con el ámbito con frente a la Calleja situado entre el SG EL del centro del núcleo y el área 2.7.

Ordenación: se mantiene la ordenación actual en base a la disposición de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo para la regularización de las calles del área.

5. Urbanización: se prevé la realización de Obras complementarias de urbanización de la regularización de las calles del área.

6. Régimen de las edificaciones existentes:

Las edificaciones que no se ajusten a las normas comunes de las áreas residenciales mixtas R2 B se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico y se autorizan en ellas las obras establecidas en el artículo 71 de la normativa.

4.7. Área R2.7 La Calleja, tramo oeste

1. Descripción

Ámbito: se corresponde con el ámbito con frente a la Calleja situada en el extremo oeste del núcleo urbano.

Ordenación: Se mantiene la ordenación actual en base a la disposición de edificación aislada sobre parcela independiente.

2. Categorización: suelo urbano consolidado.

3. Ejecución: actuaciones aisladas.

4. Cesiones: se prevé la cesión del suelo para la regularización de las calles del área.

5. Urbanización: se prevé la realización de obras complementarias de urbanización de la regularización de las calles del área.

6. Régimen de las edificaciones existentes: no existen edificaciones en el ámbito.

CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sección 1ª. Núcleo urbano de Santa Cruz

Artículo 198. Sectores de suelo urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable Sectorizado del Núcleo Urbano de Santa Cruz se subdivide en los siguientes sectores:

- SR0.1 SC Sector residencial mixto 0.1 ordenado pormenorizadamente.
- SR0.2 SC Sector residencial mixto 0.2 ordenado pormenorizadamente.
- SR0.3 SC Sector residencial mixto 0.3
- SR0.4 SC Sector residencial mixto 04
- SR1 SC Sector residencial 1 media densidad
- SR2 SC Sector residencial 2 baja densidad

Artículo 199. Sector residencial mixto - SR0.1 SC

Núcleo urbano de Sta. Cruz

1. Descripción

Ámbito: El sector está situado al Sur del área urbana de Santa Cruz, entre los sistemas generales vías públicas SG VP 05 SC y SG VP 07 SC.

Tipo de Ordenación: Se determina la ordenación directa del sector configurando un nuevo pequeño ensanche mixto residencial y de almacenes agrícolas, con dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada.

Tipo 2: almacén agrícola aislado.

2. Régimen de usos**2.1. Calificación global y pormenorizada**

- Uso global: residencial unifamiliar.

- Usos pormenorizados:

residencial unifamiliar aislada

residencial unifamiliar pareada

residencial unifamiliar adosada

almacenes vinculados a explotación agrícola

viales públicos

espacios libres privados

espacios libres privados (jardines)

2.2. Usos de las edificaciones**2.2.1. Edificios tipo 1: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada**

- Uso característico: Residencial unifamiliar, autorizándose en planta baja, Planta 1ª y de entrecubierta.

- Usos compatibles:

- * Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- * Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- * Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, los de restaurantes y hoteles cuando la actividad de éstos dos últimos se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

2.2.2. Edificios tipo 2: almacén agrícola aislado

- Uso característico: almacén vinculado a explotación agrícola.

- Uso compatible: se autoriza el uso de guardería de vehículos en Planta Baja.

2.3. Uso de las áreas no edificables

- Vial público
- Espacio libre privado (jardín privado).

3. Coeficiente de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Almacén agrícola | 0,286 |

4. Ejecución

El sector constituye una actuación integrada (AI-SR0.1 SC) que se desarrollará mediante el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

El sistema de actuación es el sistema de concertación.

El ámbito de la actuación integrada incluye el área residencial, los sistemas generales de vías públicas y espacios libres así como los tramos de los sistemas generales de vías públicas SG VP 05 SC y SG VP 07 SC adscritos.

5. Ordenación pormenorizada

En el plano de ordenación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz se define la ordenación pormenorizada del ámbito estableciendo las siguientes áreas:

| | |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
| — Área edificable | 4.673 m ² |
| — Sistema local vías públicas | 3.366 m ² |
| — Sistema local espacios libres | 2.049 m ² |
| Superficie total del sector | 10.088 m ² |
| — Sistema general vial público SG VP 07 SC2 | 964 m ² |
| — Sistema general vial público SG VP 05 SC | 223 m ² |
| Superficie total de sistemas generales adscritos | 1.187 m ² |
| Superficie total del ámbito incluidos sistemas | |
| Generales adscritos | 11.275 m ² |

La distribución de edificaciones en el área residencial tiene exclusivamente carácter indicativo debiendo en todo caso la nueva edificación cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios que se exponen a continuación.

6. Parámetros urbanísticos

6.1. Condiciones de parcelación:

— Vivienda unifamiliar aislada

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela | 400 m ² |
| Frente mínimo a vial público | 12 m |

— Vivienda bifamiliar

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela | 600 m ² |
| Frente mínimo a vial público | 12 m |

– Vivienda adosada

| | |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela por vivienda | 200 m ² |
| Frente mínimo a vivienda | 7 m |

– Almacén agrícola

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela | 600 m ² |
| Frente mínimo a vial público | 12 m |

6.2. Edificabilidad

– Edificabilidad total del sector es 4.035 m².

(10.088 x 0,40 m²/m²)

– Edificabilidad total sobre parcela neta edificable es 0,86 m²/m²

(4.035:4673)

– Edificabilidad residencial máxima es 3.026 m².

(10.088 x 0,30 m²/m²)

– Edificabilidad residencial máxima sobre parcela neta edificable es 0,65 m²/m². (3.026:4.673)

6.3. Ocupación: la ocupación máxima sobre parcela neta es el 50 por ciento

6.4. Número máximo de viviendas: 15 viviendas.

6.5. Densidad residencial del ámbito incluidos sistemas generales adscritos: 15 viv/hectárea.

7. Parámetros edificatorios

7.1. Edificios tipo 1

7.1.1. Tipología edificatoria: edificación unifamiliar aislada, edificación bifamiliar y edificación unifamiliar adosada.

7.1.2. Separaciones: retranqueo mínimo a alineaciones: 3 m.

separación a linderos: 3 m.

separación entre edificaciones: 6 m.

7.1.3. Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

7.1.4. Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en: 6,50 m.

7.1.5. Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

7.2. Edificios tipo 2

7.2.1. Tipología edificatoria: almacén agrícola.

7.2.2. Número de plantas: planta baja (pb).

7.2.3. Altura de la edificación: La altura máxima al alero se establece en 4,50 m.

7.2.4. Altura de coronación: 3,00 m. por encima de la altura de la edificación.

7.2.5. Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 40 por ciento.

7.2.6. Dimensión en planta de la edificación: la planta de las edificaciones deberá poder ser inscrita en el interior de un cuadrado de 22 m. de lado.

8. Cesiones

Las áreas de las parcelas correspondientes a los sistemas generales locales de vías públicas y espacios libres deberán ser urbanizadas y cedidas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización, que se ajustará a los directrices que fije el ayuntamiento como condición a la licencia de edificación, será realizada por cuenta de los promotores.

9. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². De edificación.

10. Plazo para la formulación del programa de actuación urbanizadora

Se establece un plazo máximo de 2 años para formulación del programa de actuación urbanizadora y presentación en el ayuntamiento.

11. Régimen de las edificaciones existentes

Las edificaciones que ocupan suelo calificado como sistema general o local de vías públicas, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el apartado 1 del artículo 68 de estas normas.

Artículo 200. Sector residencial mixto SR0.2 SC

Núcleo urbano de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: el Sector está situado al Sur del área urbana de Santa Cruz, entre los sistemas generales vías públicas SG VP 07 SC y SG VP 05 SC.

Tipo de Ordenación: se determina la ordenación directa del sector configurando un nuevo pequeño ensanche mixto residencial y de almacenes agrícolas, con dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada.

Tipo 2: almacén agrícola aislado.

2. Régimen de usos

2.1. Calificación global y pormenorizada

• Uso global: residencial unifamiliar.

• Usos pormenorizados:

residencial unifamiliar aislada

residencial unifamiliar pareada

residencial unifamiliar adosada

almacenes vinculados a explotación agrícola

viales públicos

espacios libres privados

espacios libres privados (jardines)

2.2. Usos de las edificaciones

2.2.1. Edificios tipo 1: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada

- Uso característico: residencial unifamiliar, autorizándose en planta baja, planta 1ª y de entrecubierta.

- Usos compatibles:

- * Producción industrial: se autorizan los usos de artesanía y oficios artísticos y de pequeños talleres, ambos exclusivamente en planta baja.

- * Almacenes: se autorizan cuando estén asociados a otra actividad permitida con carácter complementaria y exclusivamente en planta baja, sótano o semisótano.

- * Equipamiento: se autoriza el uso de equipamiento en planta baja y cuando se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Terciario: se autoriza el uso de despachos profesionales, los de restaurantes y hoteles cuando la actividad de éstos dos últimos se desarrolle en la totalidad del edificio.

- * Guardería de vehículos: se autorizan en planta baja y planta de sótano o semisótano.

2.2.2. Edificios tipo 2: almacén agrícola aislado

- Uso característico: almacén vinculado a explotación agrícola.

- Uso compatible: se autoriza el uso de guardería de vehículos en planta baja.

2.3. Uso de las áreas no edificables

- Vial público

- Espacio libre privado (jardín privado).

3. Coeficiente de ponderación de los usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar adosada | 0,810 |
| Almacén agrícola | 0,286 |

4. Ejecución

El Sector constituye una actuación integrada (AI-SR0.1 SC) que se desarrollará mediante el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

El sistema de actuación es el sistema de concertación.

5. Ordenación pormenorizada

En el plano de ordenación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz se define la ordenación pormenorizada del ámbito estableciendo las siguientes áreas:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| — Área edificable | 7.259m ² |
| — Sistema local vías públicas | 5.370m ² |
| — Sistema local espacios libres | 1.677m ² |
| Superficie total del sector | 14.306m ² |

La distribución de edificaciones en el área residencial tiene exclusivamente carácter indicativo debiendo en todo caso la nueva edificación cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios que se exponen a continuación.

6. Parámetros urbanísticos

6.1. Condiciones de parcelación:

– Vivienda unifamiliar aislada

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela | 400 m ² |
| Frente mínimo a vial público | 12 m |

– Vivienda bifamiliar

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela | 600 m ² |
| Frente mínimo a vial público | 12 m |

– Vivienda adosada

| | |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela por vivienda | 200 m ² |
| Frente mínimo a vivienda | 7 m |

– Almacén agrícola

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie mínima de parcela | 600 m ² |
| Frente mínimo a vial público | 12 m |

6.2. Edificabilidad

– Edificabilidad total del sector es 5.924 m².

(14.812 x 0,40 m²/m²)

– Edificabilidad residencial máxima es 4.444 m².

(14.812 x 0,30 m²/m²)

– Edificabilidad total máxima sobre parcela neta edificable es 0,77 m²/m² (5.924:7.694)

– Edificabilidad residencial máxima sobre parcela neta edificable es 0,58 m²/m².

(4.444:7.694)

6.3. Ocupación: la ocupación máxima sobre parcela neta es el 50 por ciento.

6.4. Número máximo de viviendas: 22 viviendas.

6.5. Densidad residencial del ámbito incluidos sistemas generales adscritos: 15 viv/hectárea.

7. Parámetros edificatorios

7.1. Edificios Tipo 1

7.1.1. Tipología edificatoria: edificación unifamiliar aislada, edificación bifamiliar y edificación unifamiliar adosada.

7.1.2. Separaciones: retranqueo mínimo a alineaciones: 3 m.

separación a linderos: 3 m.

separación entre edificaciones: 6 m.

7.1.3. Número de plantas: planta baja y una planta elevada (PB+1) y sótano o semisótano opcionalmente.

7.1.4. Altura de la edificación: La altura máxima al alero se establece en 6,50 m.

7.1.4. Cubierta: La cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 50 por ciento.

7.2. Edificios tipo 2

7.2.1. Tipología edificatoria: almacén agrícola.

7.2.2. Número de plantas: planta baja (PB).

7.2.3. Altura de la edificación: la altura máxima al alero se establece en 4,50 m.

7.2.4. Altura de coronación: 3,00 m. por encima de la altura de la edificación.

7.2.5. Cubierta: la cubierta podrá ser plana o inclinada a una, dos o más aguas con pendiente máxima no superior al 40 por ciento.

7.2.6. Dimensión en planta de la edificación: la planta de las edificaciones deberá poder ser inscrita en el interior de un cuadrado de 22 m. de lado.

8. Cesiones

Las áreas de las parcelas correspondientes a los sistemas comunicaciones de vías públicas y espacios libres deberán ser urbanizadas y cedidas previa o simultáneamente a la realización de las construcciones.

Las referidas cesiones serán gratuitas y la urbanización, que se ajustará a los directrices que fije el ayuntamiento como condición a la licencia de edificación, será realizada por cuenta de los promotores.

9. Aparcamientos

Se deberá de disponer al interior de las parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda y/o por cada 100 m². de edificación.

10. Plazo para la formulación del programa de actuación urbanizadora

Se establece un plazo máximo de 2 años para formulación del programa de actuación urbanizadora y presentación en el ayuntamiento.

11. Régimen de las edificaciones existentes

Las edificaciones que ocupan suelo calificado como sistema general o local de vías públicas, se declaran en situación fuera de ordenación expresa. En estos edificios únicamente se podrán realizar las obras autorizadas en el artículo 70 de esta normativa.

Artículo 201. Sector residencial mixto - SR0.3 SC

Núcleo urbano de Sta. Cruz

1. Descripción

Ámbito: situado al Sur del límite del Suelo Urbano de Santa Cruz, comprende dos áreas discontinuas, cuya delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Tipo de Ordenación: se proyecta un ensanche mixto residencial y de almacenes agrícolas, admitiéndose (de forma similar a lo previsto en la OD-R3), dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada.

Tipo 2: almacén agrícola aislado.

2. Régimen de usos

- Uso global: residencial unifamiliar y almacén agrícola aislado.
- Coeficientes de ponderación entre usos:

| | |
|----------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar | 1,000 |
| Almacén agrícola | 0,353 |

3. Parámetros urbanísticos

- Superficie: 20.019 m².
- Densidad: 15 viv/hect.
- Número Máximo de Viviendas: 30 Viviendas
- Edificabilidad: 0,40m²/m².
- * Residencial 0,30m²/m².
- * Usos Complementarios 0,10m²/m².
- Tipología edificatoria:
 - Vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada
 - Almacén agrícola aislado
- Número de planta máximo:
 - Vivienda unifamiliar: planta baja y una planta elevada: PB + 1
 - Almacén agrícola: una planta: PB

4. Condiciones especiales de ordenación

El plan parcial proyectará la nueva vía sur del núcleo que seguirá orientativamente el trazado previsto en las NN. SS. y constituirá una alternativa viaria a la calle Yoar.

La ordenación grafiada en el plano de ordenación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz tiene carácter orientativo.

5. Sistema de actuación: concertación.**6. Plazo para redacción del plan parcial**

Se establece un plazo de dos años para la formulación y presentación del plan parcial ante el ayuntamiento para su aprobación inicial.

7. Régimen de las edificaciones existentes

Se declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito del sector.

Artículo 202. Sector residencial mixto - SR0.4 SC

Núcleo urbano de Sta. Cruz

1. Descripción

Ámbito: situado al Sur del límite del suelo urbano de Santa Cruz, comprende dos áreas discontinuas, cuya delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Tipo de Ordenación: se proyecta un ensanche mixto residencial y de almacenes agrícolas, admitiéndose (de forma similar a lo previsto en la OD-R3), dos tipos edificatorios diferenciados:

Tipo 1: vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada.

Tipo 2: almacén agrícola aislado.

2. Régimen de usos

- Uso global: residencial unifamiliar y almacén agrícola aislado.
- Coeficientes de ponderación entre usos:

| | |
|----------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar | 1,000 |
| Almacén agrícola | 0,353 |

3. Parámetros urbanísticos

- Superficie: 44.469 m².
- Densidad: 15 viv/hect
- Número máximo de viviendas: 66 Viviendas
- Edificabilidad: 0,40 m²/m²
- * Residencial 0,30m²/m².
- * Usos complementarios 0,10m²/m².
- Tipología edificatoria:
 - Vivienda unifamiliar aislada o pareada
 - Almacén agrícola aislado
- N° de Plantas máximo:
 - Vivienda unifamiliar: planta baja y una planta elevada: PB + 1
 - Almacén agrícola: una planta: PB

4. Condiciones especiales de ordenación

El plan parcial proyectará la nueva vía sur del núcleo que seguirá orientativamente el trazado previsto en las NN. SS. y constituirá una alternativa viaria a la calle Yoar.

La ordenación grafiada en los planos de ordenación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz tiene carácter orientativo.

5. Sistema de actuación: concertación.

6. Plazo para redacción del plan parcial

Se establece un plazo de dos años para la formulación y presentación del plan parcial ante el ayuntamiento para su aprobación inicial.

7. Régimen de las edificaciones existentes

Se declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito del sector.

Artículo 203. Sector residencial 1 - Media densidad – SR1 SC

Núcleo urbano de Santa Cruz

1. Descripción

Ámbito: situado al Sur Oeste del área de Santa Cruz.

su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Tipo de Ordenación: se proyecta un ensanche residencial en media densidad con edificaciones de tipología de bloque lineal de viviendas colectivas de planta y vivienda unifamiliar.

2. Régimen de usos

- Uso global: residencial, vivienda colectiva o vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera.

- Coeficientes de ponderación entre usos:

| | |
|-----------------------------|-------|
| Residencial vivienda VPO | 1,000 |
| Residencial vivienda tasada | 1,198 |
| Residencial vivienda libre | 1,364 |
| Local en planta baja | 0,579 |

3. Parámetros urbanísticos

- Superficie:

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| — Sector | 49.559 m ² . |
| — SG VP 04 SC3 | 643 m ² . |
| — SG VP 05 SC3 | 3.368 m ² . |
| — Superficie incluidos de SG: | 53.570 m ² |

- Densidad: 30 viv./hectárea

- Número máximo de viviendas: 149 ud.

- Edificabilidad:

| | |
|------------------------|----------------------------------------|
| *Residencial: | 0,35 m ² ./m ² . |
| *Usos complementarios: | 0,05 m ² ./m ² . |
| | 0,40 m ² ./m ² |

Tipología edificatoria: bloque lineal vivienda colectiva: 75 por ciento

Vivienda unifamiliar: 25 por ciento

- Número de plantas: planta baja y dos plantas con sótano y/o semisótano opcional

4. Condiciones especiales de ordenación

El plan parcial desarrollará la ordenación pormenorizada del sector cumpliendo las siguientes determinaciones de carácter obligatorio.

1. Cuantía mínima de viviendas sometidas algún régimen de protección

En el sector se cumplirán los estándares y cuantías mínimas establecidas por la vigente Ley de Suelo en los municipios obligados a reservar suelo para viviendas de protección pública.

| | |
|----------------------------|---------------|
| Viviendas de VPO | 55 por ciento |
| Viviendas de precio tasado | 20 por ciento |
| Viviendas libres | 25 por ciento |

2. Reserva de suelo destinado a dotaciones

El plan parcial cumplirá con la reserva de dotaciones y equipamientos establecida en el artículo 79 de la Ley de Suelo Urbano 2/2006.

La ordenación grafiada en el plano de calificación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz tiene carácter orientativo.

5. Sistema de actuación: concertación.

Plazo para la aprobación del plan parcial: 2 años a partir de la aprobación definitiva de las NN. SS.

Plazo para la aprobación del proyecto de urbanización y de compensación (de la unidad de ejecución en caso de que se subdivida el ámbito del plan parcial a efectos de ejecución): 1 año a partir de la aprobación del plan parcial.

Los plazos de construcción de la urbanización y de la edificación se determinarán en el plan parcial.

Plazo para la aprobación del programa de actuación urbanizadora: 1 año a partir de la aprobación del plan parcial.

Los plazos de construcción de la urbanización y de la edificación los establecerá el programa de actuación urbanizadora.

6. Condiciones especiales de gestión

Constituirán parte de las cargas de urbanización del sector la urbanización del tramo del sistema general de comunicación y transporte GCV11 situado al norte del sector.

7. Plazo para redacción del plan parcial

Se establece un plazo de cuatro años para la formulación y presentación del plan parcial ante el ayuntamiento para su aprobación inicial.

8. Régimen de las edificaciones existentes

Se declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito del sector.

Artículo 204. Sector residencial 2 - Baja densidad - SR2 SC

Núcleo urbano de Sta. Cruz

1. Descripción

Ámbito: situado al Sur-este del área de Santa Cruz.

su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Tipo de Ordenación: se proyecta un ensanche en baja densidad de vivienda familiar aislada.

2. Régimen de usos

• Uso global: residencial: vivienda unifamiliar aislada, pareada y en Hilera.

• Coeficientes de ponderación entre usos:

| | |
|------------------------------------------|-------|
| Residencial vivienda unifamiliar aislada | 1,000 |
| Residencial vivienda unifamiliar pareada | 0,857 |
| Residencial vivienda unifamiliar hilera | 0,708 |

3. Parámetros urbanísticos

• Superficie:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| — Sector: | 44.257 m ² . |
| — SG VP 11 SC2: | 1.414 m ² . |
| — Superficie sector incluso SG: | 45.671 m ² . |

- Densidad: 15 viv./hectárea
- Número de viviendas: 66 Viviendas
- Edificabilidad:

| | |
|-------------------------|----------------------------------------|
| * Residencial: | 0,25 m ² ./m ² . |
| * Usos complementarios: | 0,05 m ² ./m ² . |
| | 0,30 m ² ./m ² . |

- Tipología edificatoria: Vivienda familiar aislada
- Número de planta máximo: planta baja y una planta elevada: PB + 1

4. Condiciones especiales de ordenación

La ordenación grafada en el plano de ordenación pormenorizada del área urbana de Santa Cruz tiene carácter orientativo.

Conforme a lo establecido por el P.T. S. O. M. de ríos y arroyos, la edificación se retirará un mínimo de 26 m. del cauce del Río Ega.

5. Sistema de actuación: concertación.

6. Condiciones especiales de gestión

Constituirán parte de las cargas de urbanización del sector la corrección y urbanización de los sistemas generales adjuntos.

7. Plazo para redacción del plan parcial

Se establece un plazo de cuatro años para la formulación y presentación del plan parcial ante el ayuntamiento para su aprobación inicial.

8. Régimen de las edificaciones existentes

Se declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones existentes en el ámbito del sector.

Sección 2ª. Núcleo urbano de Antoñana

Artículo 206. Sectores de suelo urbanizable sectorizado

El suelo urbanizable sectorizado del núcleo urbano de Antoñana dispone de un único sector:

- SR1 A. Sector residencial – Baja densidad
- SR2 A. Sector residencial – Baja densidad

Artículo 207. Sector residencial - Baja densidad – SR1 A

Núcleo urbano de Antoñana

1. Descripción

Ámbito: situado al noreste de las áreas urbanas de Antoñana.

Su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Tipo de Ordenación: se proyecta un ensanche en baja densidad de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada.

2. Régimen de usos

- Uso global: residencial: vivienda unifamiliar o bifamiliar.

3. Parámetros urbanísticos

- Superficie: 40.416 m².

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| — SG VP 01 A2: | 1.033 m ² . |
| — SG VP 04 A y SG VP 06 A: | 3.773 m ² . |
| — SG Río: | 1.725 m ² . |
| | 46.947 m ² . |

- Densidad: 10 viv./hectárea
- Número de viviendas: 40 Viviendas
- Edificabilidad:

| | |
|-------------------------|----------------------------------------|
| * Residencial: | 0,20 m ² ./m ² . |
| * Usos complementarios: | 0,05 m ² ./m ² . |
| | 0,25 m ² ./m ² . |

- Tipología edificatoria: vivienda familiar aislada
- Número de planta máximo: planta baja y una planta elevada: PB + 1
- Se dispondrá un área de equipamiento colectivo público con una superficie mínima de 1.500 m².

4. Condiciones especiales de ordenación

El plan parcial deberá disponer una vía de enlace entre el sistema general red viaria del camino a Sabando y el nuevo vial previsto en la Zona OD R3 A situado al sur del sector.

Se deberá de calificar como espacio libre zona verde una franja de suelo de al menos 10 m. de anchura junto al cauce del río Sabando a todo lo largo de su recorrido en el sector.

Conforme a lo establecido en el P.T. S. O. M. de ríos y arroyos la edificación y la urbanización se retirarán un mínimo de 15 y 5 m. respectivamente, desde el cauce del río Sabando.

5. Sistema de actuación: concertación.

6. Condiciones especiales de gestión

Constituirán parte de las cargas de urbanización del sector la corrección y urbanización de los sistemas generales adjuntos.

7. Plazo para redacción del plan parcial

Se establece un plazo de cuatro años para la formulación y presentación del plan parcial ante el ayuntamiento para su aprobación inicial.

8. Régimen de las edificaciones existentes

Las edificaciones existentes en el sector conforme a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, tienen la consideración de edificaciones preexistentes, siendo de aplicación el artículo 70 de la presente normativa.

Artículo 207 Bis. Sector residencial - Baja densidad – SR2 A

Núcleo urbano de Antoñana

1. Descripción

Ámbito: situado al sureste del suelo urbano de Antoñana, su delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Tipo de Ordenación: se proyecta un ensanche residencial en baja densidad.

2. Régimen de usos

- Uso global: residencial: vivienda unifamiliar o bifamiliar.

3. Parámetros urbanísticos

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| · Superficie: | 14.652 m ² . |
| — SG Río: | 1.220 m ² . |
| — SG VP 06 A: | 2.203 m ² . |
| Superficie sector incluso SG: | 18.075 m ² . |

- Densidad: 10 viv./hectárea
- Número de viviendas: 14 Viviendas
- Edificabilidad:

| | |
|-------------------------|----------------------------------------|
| * Residencial: | 0,20 m ² ./m ² . |
| * Usos complementarios: | 0,05 m ² ./m ² . |
| | 0,25 m ² ./m ² . |

- Tipología edificatoria: vivienda familiar aislada
- Número de planta máximo: planta baja y una planta elevada: PB + 1

4. Condiciones especiales de ordenación

Se deberá de calificar como espacio libre zona verde una franja de suelo de al menos 15 m. de anchura desde el cauce del río Sabando.

Conforme a lo establecido en el P.T. S. O. M. de ríos y arroyos la edificación y la urbanización se retirarán un mínimo de 15 y 5 m. respectivamente, desde el cauce del río Sabando.

5. Sistema de actuación: concertación.

6. Condiciones especiales de gestión

Constituirán parte de las cargas de urbanización del Sector la corrección y urbanización de los sistemas generales adjuntos.

7. Plazo para redacción del plan parcial

Se establece un plazo de cuatro años para la formulación y presentación del plan parcial ante el ayuntamiento para su aprobación inicial.

8. Régimen de las edificaciones existentes

Las edificaciones existentes en el Sector conforme a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, tienen la consideración de edificaciones preexistentes, siendo de aplicación el artículo 70 de la presente normativa.

Sección 3ª. Núcleo urbano de Orbiso

Artículo 208. Sectores de suelo urbanizable Sectorizado

Se delimita un único sector en el suelo urbanizable sectorizado de Orbiso:

- SR1 OR. Sector residencial 1 - Baja densidad

Artículo 209. Sector residencial 1 - Baja densidad – SR1 OR

Núcleo urbano de Orbiso

1. Descripción

Ámbito: constituye la expansión Oeste del núcleo, cuya delimitación se recoge en los planos de ordenación.

Tipo de Ordenación: se proyecta un ensanche en baja densidad de vivienda familiar aislada.

2. Régimen de usos

- Uso global: * residencial: vivienda unifamiliar o bifamiliar.

3. Parámetros urbanísticos

- Superficie: 21.569 m².
 - SG VP 01 Or: 1.391 m².
 - SG VP 03 Or: 686 m².
 - Superficie Sector Incluso SG: 23.648 m².
- Densidad: 15 viv./hectárea
- Número de viviendas: 32 viviendas
- Edificabilidad:

| | |
|-------------------------|----------------------------------------|
| * Residencial: | 0,25 m ² ./m ² . |
| * Usos complementarios: | 0,05 m ² ./m ² . |
| | 0,30 m ² ./m ² . |

•Tipología edificatoria:

- Vivienda familiar aislada.
- Vivienda familiar adosada.

• Número de planta máximo:

- Planta baja y una planta elevada: PB + 1

• Equipamiento colectivo público: se definirá un área de equipamiento colectivo público con una superficie mínima en planta de 900 m².

4. Condiciones especiales de ordenación

El plan parcial dispondrá un vial central que enlace los sistemas generales viarios SG VP 01 Or y SG VP 03 Or, así como la prosecución del vial local situado al este del sector.

5. Sistema de actuación: concertación.**6. Condiciones especiales de gestión**

Constituirán parte de las cargas de urbanización del sector la corrección y urbanización de los sistemas generales adjuntos.

7. Plazo para redacción del plan parcial

Se establece un plazo de cuatro años para la formulación y presentación del plan parcial ante el ayuntamiento para su aprobación inicial.

8. Régimen de las edificaciones existentes

En el ámbito del sector se sitúa una edificación (preexistente) que el plan parcial determinará si se incorpora a la ordenación o alternativamente se deberá derribar.

En tanto no se apruebe el plan parcial del sector se autorizan las obras de reforma y cambio de uso sin modificar la volumetría edificada actual.

CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

*Sección 1ª Condiciones comunes a todas las áreas***Artículo 210. Régimen urbanístico**

El régimen aplicable a este suelo es el que figura en el título IV, capítulo 3º de la presente normativa, y en la legislación urbanística vigente.

Artículo 211. Regulación urbanística del suelo no urbanizable

La regulación de la actividad urbanística en el suelo no urbanizable se realizará mediante la asignación del Suelo a las categorías establecidas por el plan territorial de Álava central y la delimitación de las áreas afectadas por condicionante superpuesto determinados en parte por el referido plan territorial y en parte por requerimientos del informe preliminar de la evaluación conjunta de impacto ambiental.

Además es de aplicación el condicionamiento general, constituido por el conjunto de normas y disposiciones legales de carácter sectorial vigente.

Artículo 212. Categorías de suelo no urbanizable

Se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

Categoría 1ª Áreas de Especial Protección de Interés Natural.

Categoría 2ª Áreas de Especial Protección de Aguas Superficiales.

Categoría 3ª Áreas Forestales

Categoría 4ª Áreas Agroganaderas y de Campiña. En esta categoría se establecen dos subcategorías:

Subcategoría 1: de valor especial

Subcategoría 2: de régimen común

Categoría 5ª Áreas de Mejora Ambiental.

Artículo 213. Condicionantes superpuestos

Se definen los siguientes condicionantes superpuestos:

- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- Áreas Inundables.
- Corredores Ecológicos.
- Paisajes Singulares y Sobresalientes.
- Humedales.
- Áreas de Protección de Red Viaria Existente y Proyectada.

Artículo 214. Condicionamiento general

Las presentes normas en cuanto a la regulación del suelo no urbanizable se remiten a lo señalado en la normativa y disposiciones legales, que estuvieren vigentes o pudiesen estarlo en un futuro y que, sin carácter limitativo, son las siguientes:

1. Agua.

- Ley de Aguas de 2-8-85
- Ley Vasca de Aguas. Ley 2.006 de 23 de Junio.

– Ley de Minas del 6 de julio de 1959

– Ley de Obras Públicas del 13 de abril de 1877

Su artículo 1º incluye entre éstas las relativas al régimen, aprovechamiento y policía de las aguas.

– Decreto de Presidencia de Gobierno de 5 de julio de 1954

Prohibiendo los vertidos sin depurar a cauces públicos, y la autorización de ampliación de aquellas industrias cuyas aguas residuales no sean efectivas y eficazmente depuradas.

– Orden Ministerial del 4 de septiembre de 1950 (BOE del 10)

Reglamentando el vertido de aguas residuales.

– Orden del Ministerio de Obras Públicas del 4 de octubre de 1959

Clasificación de cauces.

– Real Decreto del 6 de octubre de 1959

Se crea la Comisaría de Aguas para luchar contra la contaminación de las aguas públicas.

– Orden de 23 de marzo de 1960 (BOE 2 de abril de 1960)

Vertido de aguas residuales.

– Orden de 31 de mayo de 1960 (BOE 2 de agosto de 1960)

Extiende su aplicación a todas las piscinas que no sean de carácter exclusivamente familiar.

– Circular de la Dirección General de Obras Hidráulicas de 21 de junio de 1960

Instrucciones y valoración de las diversas características que corresponden a las aguas de los cauces públicos.

– Orden del Ministerio de Agricultura del 8 de agosto de 1960 (BOE 13 de agosto de 1960)

Alteración de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas.

– Orden de 20 de marzo de 1962

Vertido de aguas residuales.

– Orden de 9 de octubre de 1962 (BOE del 23 y 31 del 12 de 1962)

Normas complementarias que regulan la aplicación de la Orden de 4 de septiembre de 1959 reglamentando el vertido de aguas residuales.

– Orden de 31 de octubre de 1964 (BOE 11 de noviembre de 1964)

Aprovechamiento de áridos en determinados tramos de los ríos.

– Orden de 22 de agosto de 1963

Pliego General de Condiciones Facultativas para las tuberías de abastecimiento de aguas.

– Resolución de la Dirección General de Montes, Caza y Pesca Fluvial de 1 de febrero de 1966 (BOE 12 de febrero de 1966)

Períodos hábiles de pesca y normas relacionadas con la misma.

– Orden Ministerial de 26 de diciembre de 1969

Prohíbe la importación, fabricación y uso de los detergentes no biodegradables.

– Resolución de la Dirección General de Montes, Caza y Pesca Fluvial de 15 de enero de 1970 (BOE 24 de enero de 1970)

Períodos hábiles de pesca.

– Orden del M^o de Agricultura del 22 de octubre de 1970 (BOE 2 de noviembre de 1970)

Relaciona los cursos de agua habitados por la trucha.

– Real Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre de 1970 (BOE 18 de enero de 1971)

Sobre requisitos de infraestructura en los alojamientos turísticos. Tratamiento y evacuación de aguas residuales.

– Orden de 22 de marzo de 1971 (BOE 30 de marzo de 1971)

Empleo de insecticidas agrícolas que contengan DDT

– Decreto número 888 de 13 de abril de 1972

Por el que se crea la Comisión Delegada del Gobierno para el Medio Ambiente y la Comisión Interministerial del Medio Ambiente.

– Decreto 1375 de 25 de mayo de 1972 (BOE 6 de mayo de 1972)

Se modifican los capítulos IV y V del Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces, de 14 de noviembre de 1958.

– Orden de 9 de diciembre de 1975

Por la que se aprueban las "Normas básicas para las Instalaciones Interiores de suministro de agua"

2. Aire

– Decreto de 30 de noviembre de 1961 (BOE 7 de diciembre de 1961)

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

– Resolución de 13 de enero de 1964 (BOE 23 de enero de 1964)

Jefatura Central de Tráfico. Denuncias por exceso de humos: comprobadores.

– Orden de 21 de junio de 1968 (BOE 3 de julio de 1968)

Reglamento para utilizar productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales.

– Decreto de 16 de agosto de 1968 (BOE 20 de septiembre de 1968)

Aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en zonas de dominio público.

– Orden de 17 de enero de 1969 (BOE 22 de enero de 1969)

Crea la Comisión Técnica Asesora sobre problemas de contaminación atmosférica de origen industrial.

– Decreto de 22 de abril de 1971 (BOE 4 de mayo de 1971)

Homologación de vehículos con encendido por chispa en lo que se refiere a la emisión por el motor de gases contaminantes.

– Ley 38/1972 de 22 de diciembre de 1972 (BOE 26 de diciembre de 1972) de Protección del Medio Ambiente Atmosférico. Constituye la Ley Básica en el campo de la contaminación atmosférica, regulando una política general en la materia.

– Decreto número 3025/1974 de 9 de agosto de 1974 contaminación atmosférica eliminación de la producida por vehículos automóviles.

– Decreto número 833/1975 de 6 de febrero de 1975 (BOE 22 de abril de 1975) contaminación atmosférica. Desarrolla la Ley de 22 de diciembre de 1952 de Protección del Medio Atmosférico.

– Orden de 28 de febrero de 1975 contaminación atmosférica. Limitación de la producida por vehículos automóviles.

– Decreto número 795/1975 de 20 de marzo de 1975 contaminación atmosférica. Ayudas para la puesta en marcha de medidas correctoras.

– Decreto número 2204/1975 de 23 de agosto de 1975 carburantes y combustibles. Características, calidades y condiciones de empleo.

– Orden de 9 de diciembre de 1975 contaminación atmosférica. Limitación de la producida por vehículos automóviles.

– Orden de 30 de marzo de 1976 contaminación atmosférica. Solicitud de beneficios para puesta en práctica de medidas correctoras y expedientes de pérdidas en los mismos.

– Decreto número 1773/1976 de 7 de junio de 1976 combustibles. Complementa el Decreto de 23 de agosto de 1975 de características y condiciones de empleo.

– Orden de 10 de agosto de 1976 contaminación atmosférica. Normas técnicas para el análisis y valoración de contaminantes de naturaleza química.

– Orden de 18 de octubre de 1976 contaminación atmosférica. Prevención y corrección de la industria.

3. Vías de comunicación

– Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988

Norma para la Policía de Carreteras de la Diputación Foral de Alava. Norma Foral de 25 de junio 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.

4. Montes

– Ley de Montes.

5. Medio Ambiental

– Real Decreto 1.302/1986

– Decreto 1.131/1988

– Ley 3/1998

– Decreto 165/1999

– Ordenanza de Protección Ambiental y de la Salud Pública BOTHA 92/2.000

Artículo 215. Usos prohibidos y compatibles en el suelo no urbanizable

1. Usos prohibidos

Se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos como permitidos para cada categoría en la sección 2ª de este capítulo, así como los prohibidos en la regulación de los condicionantes superpuestos de la presente sección.

Se prohíbe expresamente el uso de nueva vivienda unifamiliar no vinculada a explotación agropecuaria.

2. Usos compatibles

Se considerarán usos compatibles, además de los autorizados en la sección 2ª para cada categoría, los siguientes:

- Equipamiento comunitario.
- Industria de artesanía y productos artísticos.
- Alojamientos turístico-agrícolas (Decreto 295/1988, del Departamento de Agricultura y Pesca, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico-agrícola).
- Almacenes agrícolas.
- Acampadas especiales en terrenos de explotación agrícola (Decreto 91, 81 sobre Ordenación de los Campings en el País Vasco)
- Edificaciones vinculadas a las Explotaciones Ganaderas y las de autoconsumo ligadas al uso del Suelo.
- Vivienda vinculada a Explotación Agropecuaria en el supuesto establecido en el artículo 70 b y cumpliendo las condiciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Sección 2ª Condiciones particulares de las categorías

Artículo 216. Categoría 1ª. Áreas de Especial Protección de Interés Natural

1. Descripción

Son las áreas de territorio municipal de mayor interés naturalístico que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos y científicos, deben ser preservados.

- Parque Natural de Izki, catalogado como lugar de Interés comunitario LIC (ES 2110019).
- Sierra de Entzia, catalogada como lugar de Interés comunitario LIC (ES 2110022).
- Sierra de Kodes, forma parte de la ZEPA de las Sierras Meridionales de Álava (ES0000246).
- Sierra de Lokiz, forma parte de la ZEPA de las Sierras Meridionales de Álava (ES0000246).
- Solanas del Monte Hornillo, catalogado como Espacio Natural Relevante de la CAPV.
- Carrascal de Arta, catalogado como Espacio Natural Relevante de la CAPV.
- Resto de Bosques Autóctonos, no incluidos en los espacios anteriores.

2. Regulación

2.1. Parque Natural de Izki

El Parque Natural de Izki está regulado por los Decretos 65/1998 por el que se declara Parque Natural, Decreto 34/1998 por el que se aprueba el PORN y el Decreto 200/2000 Normativa del Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).

2.2. Áreas no Incluidas en el Parque Natural de Izki

3. Usos permitidos

Tiene carácter prioritario la normativa específica de cada uno de los espacios protegidos incluidos en esta categoría. En lo no regulado será de aplicación la siguiente normativa:

Usos y actividades no constructivas.

- Las acciones dirigidas a la conservación y mejora de los ecosistemas, favoreciendo el mantenimiento de la situación actual y la evolución hacia estados de equilibrio más valiosos.
- Las acciones de restauración y mejora de los bosques naturales en el estado de degradación o fase juvenil, así como las dirigidas a la expansión de los mismos, sobre terrenos agrícolas próximos abandonados o de baja calidad.

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

– Las actividades de recreo extensivo tales como el ocio, el senderismo, y el montañismo, que por sus características de intensidad, garanticen la integridad del espacio en el que se desarrollan.

– Las actividades forestales y de pastoreo. Ambas actividades sujetas a las indicaciones de la Norma Foral Reguladora de los montes en el Territorio Histórico de Álava.

– En el Parque Natural de Izki se localizan dos árboles: tejo y tilo incluidos en el Catálogo de Árboles Singulares de la CAPV, que cuentan con protección adicional específica.

Usos y actividades constructivas.

Se autorizan los siguientes usos y actividades constructivos:

– Construcciones e instalaciones vinculadas a la investigación, divulgación y educación ambiental.

– Elementos dirigidos a la protección del espacio.

– Pequeñas construcciones provisionales asociadas al mantenimiento conservación y aprovechamiento de masas forestales.

– Elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc.

Artículo 217. Categoría 2ª. Áreas de Especial Protección de Interés Hidrológico

1. Descripción

Incluye esta categoría el ámbito del ZEC del río Ega-Berrón (grafados en los planos) y las Bandas de Protección de los ríos Ega, Izki, Berrón, Sabando, Arrosaría e Istora y los arroyos tramificados como 0 y 00 por el Plan Sectorizado Territorial de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV.

Banda de protección de ríos en tramo nivel III y IV, de 50 m. de anchura desde la línea del cauce

Banda de protección de ríos en tramo nivel I y II, de 30 m. de anchura desde la línea del cauce.

Banda de protección de arroyos en tramo 0, de 15 m de anchura desde la línea del cauce.

Banda de protección de arroyos en tramo 00, de 5 m de anchura de la línea del cauce.

2. Regulación

2.1. ZEC Ega-Berrón

El Ámbito de la ZEC Ega-Berrón está regulado específicamente por el Decreto 215/2002

2.2. Áreas no Incluidas en la ZEC Ega-Berrón

Usos y actividades no constructivos.

– Las actividades de la conservación y mejora de estas zonas. Se garantizará la conservación de la calidad de las aguas y el caudal ecológico, evitando la ocupación de los cauces y riberas.

– Las actividades de la regeneración de la vegetación de ribera.

– Las actividades de investigación divulgación y educación ambiental.

– Las actividades de recreo extensivo.

– Las actividades cinegéticas y piscícolas compatibles con la protección del propio espacio.

– Las actividades agrícolas, ganaderas y forestales siempre que sean compatibles con la protección del propio espacio.

Usos y actividades constructivas.

Se autorizan los usos y actividades constructivos siguientes:

– Construcciones e instalaciones vinculadas a la investigación, divulgación científica y educación ambiental.

– Elementos dirigidos a la protección del espacio.

– Elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc.

Artículo 218. Categoría 3ª. Áreas Forestales

1. Descripción

Se incluyen en estas categorías las áreas de monte no calificadas como Zona de Protección de Interés Natural, pero incluidas en las categorías de Suelo Forestal y Forestal Monte ralo del Plan Territorial Sectorial Agroforestal o bien están catalogadas como monte de utilidad pública.

2. Usos permitidos

Usos y actividades no constructivos.

– Las acciones de restauración y mejora de los bosques naturales en estado de degradación o fase juvenil, así como la expansión de los mismos, sobre terrenos agrícolas próximos abandonados o de baja calidad.

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

– Las actividades de recreo extensivo tales como el ocio, el senderismo, y el montañismo, que por sus características de intensidad, garanticen la integridad del espacio en el que se desarrollan.

– Las actividades forestales y de pastoreo. Ambas actividades sujetas a las indicaciones de la Norma Foral Reguladora de los montes en el Territorio Histórico de Álava.

Usos y actividades constructivas.

– Construcciones e instalaciones vinculadas a la investigación, divulgación y educación ambiental.

– Elementos dirigidos a la protección del espacio.

– Pequeñas construcciones provisionales asociadas al mantenimiento conservación y aprovechamiento de masas forestales.

– Líneas de tendidos aéreos y subterráneos de infraestructuras.

– Edificios de utilidad pública y social que deban emplazarse en el medio rural.

Artículo 219. Categoría 4ª. Áreas Agroganaderas y de Campiña

1. Descripción

Se incluyen en esta Categoría las Áreas destinadas a cultivos agrícolas.

Se establecen dos subcategorías:

Subcategoría 1. Áreas de Especial Valor

Se corresponden con las cuatro Áreas Huertas más importantes del término municipal: dos en la proximidad del Área Urbana de Santa Cruz, una junto al núcleo de Antoñana y una junto al núcleo de Orbiso.

Subcategoría 2. Áreas de Régimen Común

En las que se incluyen el resto de terrenos de cultivo del término municipal.

2. Usos permitidos

• Usos y actividades no constructivos:

En las subcategorías 1ª y 2ª:

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

– Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.

– Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

– Las actividades agrícolas y ganaderas.

En la subcategoría 2ª:

– Las áreas recreativas.

– El uso extractivo, condicionando el efectivo desarrollo de la actividad extractiva a la previa delimitación del ámbito destinado a la misma. (art. 11 del Decreto 28/1997 de la aprobación definitiva de las DOT).

• Usos y actividades constructivos:

En las subcategorías 1ª y 2ª:

– Elementos de señalización.

– Elementos dirigidos a la protección del espacio.

– Construcciones e instalaciones vinculadas a la investigación, divulgación científica y educación ambiental.

– Casetas de apoyo a la horticultura.

En la subcategoría 2ª:

– Invernaderos.

– Almacenes agrícolas.

– Edificaciones vinculadas a Explotaciones Ganaderas, que deberán cumplir las Normas Técnicas, Higiénico-Sanitarias y Ambientales establecidas en el Decreto 515/2009.

– Núcleos zoológicos.

– Edificios de utilidad pública y social que deban emplazarse en el medio rural, que precisen estar vinculados al terreno receptor elegido por razones topográficas, geográficas, docentes o cuales quiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de recursos primarios.

– Edificaciones e instalaciones de equipamiento colectivo que por su naturaleza deban localizarse en el medio rural.

– Campamentos de turismo.

– Instalaciones recreativas.

– Vías de transporte: caminos rurales, pistas, etc.

– Líneas de tendidos aéreos y subterráneos de infraestructuras.

– Instalaciones técnicas de servicios de infraestructuras.

– Las edificaciones de viviendas familiares situadas en esta subcategoría tienen la consideración de edificaciones Disconformes con el Planeamiento, en las que se autorizan las intervenciones constructivas que se señalan en el artículo 71.

Artículo 220. Categoría 5ª. Áreas de Mejora Ambiental

1. Descripción

Se incluyen en esta categoría tres áreas degradadas utilizadas hasta época reciente como vertederos (que requieren medidas y actuaciones de recuperación o restauración).

2. Usos permitidos

Usos y actividades no constructivos.

— La conservación y mejora ambiental de estas zonas, con labores de sellado, que minimicen la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, y con labores de regeneración de la cubierta forestal con la vegetación arbórea y arbustiva correspondiente a las series de vegetación.

— Las actividades de recreo.

— El pastoreo, pero solamente el extensivo, sin permitirse ningún tipo de construcción y actuación de manejo de pastizales.

Usos y actividades constructivos.

Previamente a la autorización de cualquier actuación constructiva o edificatoria será necesaria la tramitación de una Declaración de Calidad de Suelo (Decreto 165/2008).

Se autorizan los usos y actividades constructivos siguientes:

— Elementos dirigidos a la protección del espacio.

— Elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc.

— Vías de transporte: caminos rurales, pistas, etc.

— Líneas de tendidos aéreos y subterráneos de infraestructuras.

— Edificios de Utilidad Pública y Social que deban emplazarse en el medio rural.

Sección 3ª. Condiciones particulares de las áreas afectadas por condicionantes superpuestos.

Artículo 221. Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos

1. Descripción

Se corresponden con las áreas de recarga de acuíferos que presenta un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos.

Su delimitación conforme a los criterios establecidos por el mapa de vulnerabilidad acuíferos a la contaminación de la CAPV que queda grafiada en los planos de ordenación no urbanizable.

2. Regulación específica

— No se autorizan las escombreras y vertederos.

— No se autorizan las actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo. Excepcionalmente, cuando razones de fuerza mayor lo exijan se deberá garantizar previamente la inocuidad de los posibles vertidos para las aguas subterráneas.

Artículo 222. Áreas Inundables

1. Descripción

Se corresponden con las Áreas que, por su localización, relieve y características topográficas, presentan riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias, según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Inundaciones de la CAPV.

La delimitación queda grafiada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

2. Regulación especial

Es de aplicación la normativa específica sobre protección de inundaciones del apartado E2 de la modificación del PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV.

Artículo 223. Corredores Ecológicos

1. Descripción

Se corresponden con las áreas de conexión de los ecosistemas más valorados, que se corresponde con las áreas de especial protección por su interés natural

La delimitación queda grafiada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

2. Regulación especial

– Todas las actuaciones urbanísticas y en general cualquier uso constructivo que se desarrolle en éstas áreas requerirá el informe previo del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente de Diputación Foral.

– Se procurará evitar la disposición de nuevas infraestructuras que puedan suponer barreras al tránsito de la fauna silvestre. No obstante tanto la red viaria proyectada como las que se planteen en el futuro se podrán realizar sometiéndose previamente a evaluación de impacto ambiental que dispondrán las medidas.

– Los cierres de fincas, propiedades, etc. se realizarán de forma que resulten permeables al trasiego de la fauna silvestre.

Artículo 224. Paisajes Singulares y Sobresalientes

1. Descripción

Se corresponden con las áreas incluidas en el catálogo de paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava que constituyen la mayor parte de suelo del municipio. Son las siguientes:

– Montes de Iturrieta – Monte Arboro.

– Valle de Arana – Oteo - Markillano.

– loar.

– Hornillo – Orbiso.

– Montes de Izki: comprende el resto del LIC de Entzia, la superficie del Parque Natural y además la amplía hacia el este (dirección Bujanda).

En los planos de ordenación del suelo no urbanizable se delimita el área del término municipal que está excluida del catálogo de paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava.

2. Regulación especial

– Todas las actuaciones urbanísticas y en general cualquier uso constructivo que se desarrolle en éstas áreas requerirá el informe previo del órgano foral competente en materia de paisaje.

Artículo 225. Humedales

1. Descripción

Se corresponden con las 8 zonas húmedas situadas en el término municipal de catalogadas por el P.T. S. de Zonas Húmedas de la CAPV dentro del Grupo III.

La denominación, código y la categoría de Suelo No Urbanizable en la que se sitúan es la siguiente:

| CÓDIGO | DENOMINACIÓN | CATEGORÍA |
|--------|------------------------------------------|-----------|
| EA17 | Balsa piscícola de Santa Cruz de Kanpezu | 2ª y 5ª |
| FA129 | Balsa de riego de Orbiso | 1ª |
| GA56_1 | Charca Fuente Canejas | 1ª |
| GA56_2 | Pozo de Mojón Largo | 1ª |
| GA56_3 | Balsa los Pozos | 1ª |
| GA57 | Charca de Santa Lucia | 1ª |
| GA58 | Charca de las Liendres | 3ª |
| GA59 | Charca de la Calzada | 1ª |

Tabla 6. Zonas Húmedas catalogas de Kanpezu. Fuente: 1ª modificación del PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

La Delimitación queda grafiada en los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable

2. Regulación especial

Las Áreas Húmedas descritas serán objeto de conservación o, en su caso, de mejora ambiental de las características ambientales.

Las actuaciones urbanísticas en los tres primeros, calificadas en las Categorías de Especial Protección 1ª y 2ª del suelo no urbanizable, se regulan conforme a lo señalado en la normativa específica de dichas categorías.

Las actuaciones urbanísticas que desarrollen en el resto de humedales (no incluidos en las categorías de Especial Protección del Suelo No Urbanizable) requerirán informe previo del Órgano Foral Medio Ambiental Competente.

Artículo 226. Áreas de Protección de la Red Viaria Existente y Proyectada

1. Descripción

Se corresponden con las Zonas de Protección de las Carreteras que atraviesan el Término Municipal y de las Nuevas Variantes de Santa Cruz, con las siguientes dimensiones:

– Carreteras existentes: A-126, A-132, A-2128, A -3136 y A-4161, dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la explanación y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 50 m de aquellas.

2. Regulación específica

En las Franjas de Protección de las Carreteras existentes, como en las Franjas de Protección de las Variantes, son de aplicación las determinaciones previstas en la Norma Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

Todas las actuaciones urbanísticas que se pretendan realizar en estas Áreas requerirán la autorización previa del Órgano competente de la Diputación Foral.

Artículo 226 Bis. Emplazamiento del Grupo II del Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica

El PTS de Energía Eólica incluye en el Grupo II el emplazamiento de Cruz de Alda-Arlaba, que se señala en los planos de Clasificación y Calificación del Suelo No Urbanizable: 2.1, 2.2 y 2.4.

En este emplazamiento es de aplicación lo establecido por el referido P.T. S.

Sección 4ª Condiciones para la implantación de los usos y actividades constructivas.

Artículo 227. Parámetros urbanísticos máximos de los usos y actividades constructivas

1. Invernaderos.

- Condición previa. Titular dado de alta en la Seguridad Social Agraria.
- Superficie vinculada. En instalaciones sin edificios anexos no se requiere parcela mínima. Si se disponen almacenes u otros edificios autorizados la parcela mínima será la que se requiera para dichos edificios.
- Ocupación máxima. 80 por ciento.
- Separación a linderos. 2 m
- Separación a carreteras. Las establecidas en la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales. Las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Materiales. La separación será de madera o metálica y la cubierta y las fachadas serán de materiales plásticos o vidrio.

2. Casetas de apoyo a la horticultura.

- Condición previa. Solo se autoriza una caseta por parcela.
- Superficie mínima de parcela. 1.000 m²
- Número máximo de plantas. Una: planta baja, con una altura máxima de la cumbrera de 3,5 m.
- Superficie construida máxima. 8 m²
- Quedan prohibidos. Los elementos constructivos no necesarios en base a la finalidad de la edificación. También queda prohibido el abastecimiento de agua y energía.
- Las cubiertas. Serán de teja color rojo. La pendiente estará comprendida entre el 20 y el 40 por ciento.
- Queda prohibida la construcción bajo la cota cero, o entreplantas.
- La composición de las fachadas responderá a criterios elementales de modulación o simetría, pudiendo utilizarse enfoscados de mortero pintado en tonos ocres terrosos o piedra.
- Estas construcciones se situarán junto a los caminos generales de acceso.
- Separación a linderos. 5 m.
- Separación a carreteras. Las establecidas en la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales. Las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

3. Almacenes agrícolas.

- Condición previa. Titular dado de alta en la Seguridad Social Agraria.
- Superficie vinculada: 0,30 UTA en una o varias parcelas.
- Superficie de la parcela receptora: Libre.
- Edificabilidad: 1 m²/m² sobre la parcela receptora.

- Ocupación máxima. 50 por ciento de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m
- Separación a linderos. 5 m
- Separación a carreteras. Las establecidas en la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales. Las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Otras condiciones.

Su localización deberá responder a criterios de preservación de los valores paisajísticos, no permitiéndose en lugares dominantes.

Se prohíben explanaciones sobre el terreno que supongan la aparición de taludes de altura superior a 3 m. Todos los taludes o terraplenes que resulten se tratarán con plantación de espacios herbáceos y arbolado.

Las cubiertas serán inclinadas con pendientes comprendidas entre el 20 y el 40 por ciento, en colores rojizos.

El Proyecto de la Instalación incorporará pautas de diseño paisajístico, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes las siguientes:

- La debida conservación y restauración de los cauces y de sus márgenes (no planteándose en ningún caso canalizaciones que los modifiquen), así como del resto de elementos naturales preexistentes.
- Atenuación del impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales).

4. Edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas

- Condición previa. titular dado de alta en la Seguridad Social Agraria.
- Superficie vinculada: 5.000 m² en parcelas única
- Edificabilidad: 0,5 m²/m²
- Ocupación máxima. 50 por ciento de la parcela.
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m
- Separación a linderos. 10 m
- Separación a carreteras. Las establecidas en la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales. Las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia

5. Núcleos zoológicos

- Superficie vinculada: 5.000 m² en parcelas única

- Edificabilidad: 0,5 m²/m²
- Ocupación máxima. 50 por ciento de la parcela.
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m
- Separación a linderos. 10 m
- Separación a carreteras. Las establecidas en la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales. Las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia

6. Edificaciones de utilidad pública e interés social y equipamiento colectivo.

- Superficie vinculada: 5.000 m² en parcelas única
- Edificabilidad: 0,20 m²/m²
- Ocupación máxima. 20 por ciento
- Número de plantas: 2
- Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m
- Separación a linderos. 5 m
- Separación a carreteras. Las establecidas en la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales. 5 m

7. Campamentos de turismo.

Los parámetros de los campamentos de turismo, en cuanto a aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer las necesidades colectivas de acampadas, quedando expresamente prohibida todas las demás, incluidas las transportables (tipo mobil-home), serán los siguientes:

- Parcela mínima receptora. 20.000 m²
- Edificabilidad: 0,02 m²/m²
- Número máximo de plantas: B + 1
- Altura máxima a cornisa y/o alero: 7 m
- Frente mínimo a viario local/vecinal. 100 m
- Separación a carreteras. Las establecidas en la Norma Foral 20/1990 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales. 5 m
- Los componentes de turismo deberán asimismo cumplimentar el resto de condiciones particulares que se establecen en el artículo siguiente.

8. Instalaciones de áreas recreativas.

En las instalaciones recreativas solamente se permitirán edificaciones de carácter provisional y/o prefabricadas vinculadas al uso.

Artículo 228. Condiciones particulares de los campamentos de turismo

Condiciones generales

Cumplirán lo establecido en el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1981 y el Decreto 128/1996, sobre ordenación de campings en el País Vasco y restante normativa específica.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Entre la documentación exigible para su autorización, deberá presentarse proyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y su diseño exigidos en los artículos siguientes.

El cambio de uso, o abandono del uso de campamento de turismo exigirá trámite análogo al de su autorización.

Queda prohibida la venta o arrendamiento de parcelas en los campamentos de turismo. Lo anterior, a la permanencia por tiempo superior a un año, dará lugar a la conceptualización del campamento como residencial exceptuando de esta Normativa.

Condiciones de emplazamiento

Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 5.000 m.

No podrán establecerse campamentos de turismo:

– En un radio inferior a 150 m. de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.

– A menos de 500 m. de monumentos o conjuntos histórico-artísticos legalmente declarados.

– En terrenos por los que discurran líneas de alta tensión.

– En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Condiciones de acceso y aparcamiento

Será de aplicación Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, sobre instalaciones en cercanías a carreteras y la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección (al menos 5,00 m). El entronque del acceso con el viario público deberá cumplir las condiciones de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

Será exigible aparcamiento para 10 vehículos ante la entrada principal.

La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Condiciones de las Infraestructuras

Los campamentos turísticos contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Todo ello bajo la autorización de las diferentes administraciones sectoriales.

En el mismo terreno de acampada estará garantizado el suministro de agua. El agua destinada al consumo humano deberá reunir las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinen los Organismos correspondientes en materia de salud pública, exigiéndose, al menos, la presentación del certificado de potabilidad al inicio de cada temporada.

Cuando no exista abastecimiento de agua procedente de una red general será preceptivo disponer de una instalación automática de manera que el agua tratada posea las condiciones previstas en las disposiciones legales en materia de abastecimiento de poblaciones.

Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre uno y otros no supere los 15 m.

Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determina el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1981 y el Decreto 128/1996, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

En el caso de que imposibilidad de conexión a la red municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuados. No se autorizará sin previa depuración el vertido de aguas, debiendo de tramitarse la correspondiente autorización de vertido, ante el organismo que corresponda.

Deberá establecerse un servicio de recogida diaria de basuras con vertido a vertedero municipal. Se deberá prever su almacenamiento hasta la retirada en un recinto cerrado, suficiente y reservado a tal efecto.

Se deberá disponer servicio de teléfono público.

Condiciones de diseño y zonificación

Criterios de diseño

Obligatoriamente el criterio de diseño del camping se fundamentará en los conceptos de bioconstrucción, sostenibilidad y uso de energías renovables. Las instalaciones también contarán con un área de educación ambiental.

- El consumo de energía queda limitado en el emplazamiento.
- El consumo de agua queda limitado en el emplazamiento.
- La producción de residuos queda limitada en el emplazamiento y los residuos se eliminan convenientemente.
- El camping favorece el uso de recursos renovables y de sustancias menos peligrosas para el medio ambiente.
- El camping promueve la educación y la comunicación sobre temas ambientales.

Respeto a cada una de las zonas funcionales

Los campamentos turísticos se zonificarán 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.

- Condiciones de la zona albergue móvil
 - a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.
 - b) 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 solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

– Condiciones de la zona albergue fijo

a) Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, éstos serán edificaciones de una planta, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno, prohibiéndose expresamente los acabados plásticos y metálicos. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad total en albergues fijos no superará el 50 por ciento del total del campamento.

b) 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.

– Condiciones del viario interior

Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. El ancho mínimo será de 3 m., para circulación en un sentido. Para circulación en dos sentidos, el ancho mínimo será de 4,5 m. EL firme del viario será duro, y estará dotado del correspondiente drenaje.

El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles, arbustos o seto, cercándose todo el perímetro exterior de la finca mediante vallas o malla metálica trasdosada por la pantalla vegetal mencionada, que como máximo alcanzará una altura de 2 m.

Deberá preverse una superficie del 15 por ciento de la finca como espacios libres y deportivos. En conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Condiciones de las instalaciones y servicios

Ninguna edificación podrá tener más de una planta, equivalente a 3,5 m. de altura respecto al terreno.

En las vías de evacuación y en las zonas de paso común, se dispondrá de un alumbrado de emergencia.

Por cada 20 parcelas de acampada se instalará un hidrante con mangueras cuyo funcionamiento estará garantizado por grupos de presión o red general. Deberá dotarse de instalaciones de protección frente a caída de rayos.

La superficie de a ocupar por el conjunto de edificaciones será del 10 por ciento de la correspondiente a la superficie total de la parcela. Dentro de esta superficie se computará la correspondiente a edificación destinada a acoger servicios y otras instalaciones higiénicas.

Las condiciones estéticas de la edificación serán las que señalan en la Ordenanza de Estética aprobada por el Ayuntamiento.

Artículo 229. Otras condiciones exigidas a los usos y actividades constructivos

1. Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) Previo al inicio de los trabajos de cualquier obra se retirarán los horizontes orgánicos de tierra vegetal de alta calidad agrícola, que reutilizarán en la restauración de las áreas afectadas y lo que no fuera posible se acoplará en masas de sección trapezoidal de 2,5 m. de altura aproximada y se sembrará de hierba su superficie.

b) Las Instalaciones de Áreas Recreativas, los Campamentos de Turismo, las Edificaciones de utilidad pública o interés social y los Equipamientos Colectivos, precisaran la redacción y aprobación previa de un Plan Especial conforme a lo previsto en el apartado 2.7. del artículo 59 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

a) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12 por ciento, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

a) Los cerramientos de fincas se autorizaran en las condiciones siguientes:

No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.

No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

Los que pretendan cercar parcelas no vinculadas a los usos autorizados, responderán al tipo de hilo alambre a, de 1,20 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier tipo de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc.

a) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulica, deberán presentar, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulica.

a) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos ambientales y paisajísticos negativos que se originen.

a) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

a) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedaran automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

a) Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

a) En el caso de los Campamentos de Turismo sólo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobil-homes) que exijan ayuda de medios especiales.

No se consideraran campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

2. En los edificios vinculados a procesos agropecuarios:

Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

A) Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

— Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.

- Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.
- Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.
- Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.
- Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U. T. A.
- Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.
- En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.
- Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.
- Informe del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral, que justifique la conveniencia de construir la edificación.

B) Cumplimiento de los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U. T. A. según normativa vigente.

C) En las construcciones de almacenes agrícolas, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otro municipio limítrofe del de Labastida.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, se anotara en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

D) Las viviendas vinculadas a los edificios de utilidad pública e interés social y equipamientos colectivos, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de estos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos.

Por tanto, sus parámetros - edificabilidad, ocupación, etc. estarán incluidos dentro del uso principal.

CAPITULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Artículo 230. Edificaciones sometidas al régimen de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco

La vigente Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco prevé la protección de los bienes inmuebles del patrimonio cultural cuya protección se considera de interés público, a través de su calificación (por Decreto del Gobierno Vasco) o dimanando de ello la aplicación legal así como en las específicas declaraciones que se emiten en su desarrollo. De igual manera su situación de ruina queda regulada en el artículo 36 de la citada ley.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes culturales calificados y sobre los inventarios está obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente (artículo 20 Ley 7/1990), pudiendo la Diputación Foral suspender toda clase de obras y trabajos que se realicen en contravención de la normativa aplicable, así como ordenar de forma ejecutiva la reparación de los daños causados. Toda pretensión de venta de un bien cultural calificado deberá ser fehacientemente notificada al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco a efectos del ejercicio del derecho de tanteo. Asimismo, toda venta realizada en contravención de tal comunicación, podrá dar lugar al ejercicio del derecho retracto (artículo 25 Ley 7/1990).

Las intervenciones que deban realizarse sobre bienes culturales calificados (art. 29 Ley 7/1990 y su entorno, quedarán sujetas a autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral, salvo en el caso de los conjuntos monumentales cuyo plan de ordenación haya sido informado favorablemente por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. La citada autorización es previa a la concesión de licencia municipal.

En el término del municipio de Campezo se han producido las siguientes declaraciones:

A) Conjunto Monumental Muralla de Antoñana.

(Decreto 265/1984 de 17 de julio, publicado en el BOPV número 132 de 4 de agosto de 1984)

B) Monumento de la Iglesia de Nuestra Señora sita en Santa Cruz de Campezo.

(Decreto 51/2003 de 4 de Marzo, publicado en el BOPV número 61 de 26 de marzo de 2003)

El Decreto adapta a la prescripción de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco la declaración de Bien Cultural calificado, con la categoría de Monumento, a favor de la Iglesia de Nuestra Señora, describe formalmente el bien calificado y aprueba el régimen de protección

Artículo 231. Catálogo de Protección

Conforme a la legislación urbanística vigente con la finalidad de garantizar la conservación del Patrimonio edificado de valor histórico, artístico, arquitectónico y cultural se incluyen en el Catálogo de Bienes Inmuebles a Proteger los que a continuación se relacionan:

Se establecen cuatro grupos diferenciados:

Grupo I. Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumentos/conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma.

En este grupo se incluyen los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados monumentos/conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. Se autoriza las intervenciones de Restauración científica y Restauración conservadora, conforme se definen en el anexo I del Decreto 317/2002.

Para realizar cualquier otro tipo de intervención constructiva, se requiere informe previo favorable del Servicio de Patrimonio Histórico o del órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico.

Se incluyen en el Grupo I los siguientes inmuebles:

| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 2. Iglesia de San Vicente Martir | Antoñana |
| 5. Casa, calle Mayor, 7 | Antoñana |
| 8. Torre, calle Mayor, 16 | Antoñana |
| 13. Torre, calle Arrabal 6 | Antoñana |
| 41. Central Hidroeléctrica Antoñana 41.1. Vivienda Obrera 41.2. Taller de reparaciones 41.3. Presa y canal de Corres 41.4. Presa y canal de Atauri 41.5. Depósito de extremidad 41.6. Casa de máquinas | Antoñana |
| 43. Estación de Antoñana (FFCC Vasco-Navarro) | Antoñana |
| 43.1. Muelle de mercancías (FFCC Vasco-Navarro) | Antoñana |
| 44. Subcentral de transformación de Antoñana (FFCC Vasco-Navarro) | Antoñana |
| 17. Iglesia de la Asunción de Nuestra Señora | Bujanda |
| 20. Iglesia de San Andrés | Orbiso |
| 26. Fuente-Abrevadero-Lavadero, La Fuente 3 | Orbiso |
| 28. Casa, calle Imperial 6-10 | Orbiso |
| 27. Casa, calle Imperial 17 | Orbiso |
| 22. Iglesia de San Mamés | Oteo |
| 47. Molino de Oteo | Oteo |
| 37. Harinera Ibarondo 37.1. Canal | Santa Cruz de Campezo |

Grupo II. Bienes Inmuebles propuestos para ser custodiados a nivel municipal.

En este grupo se incluyen los bienes inmuebles propuestos para ser custodiados a nivel municipal por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

Se autorizan las intervenciones de Restauración Científica, Restauración Conservadora, Consolidación y Conservación y Ornato, conforme se definen en el anexo I del Decreto 317/2002. Para realizar cualquier otro tipo de intervención constructiva se requiere informe previo favorable del Servicio de Patrimonio Histórico del órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico. Se incluyen en este grupo los siguientes inmuebles:

| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 3. Pasadizo | Antoñana |
| 4. Casa, calle Mayor 2 | Antoñana |
| 6. Casa, calle Mayor 15 | Antoñana |
| 7. Casa, calle Mayor 17 | Antoñana |
| 9. Soportales, calle los Arquillos de arriba s/n | Antoñana |
| 10. Casa, calle los Arquillos de arriba 1 | Antoñana |
| 11. Casa, calle los Arquillos de arriba 7 | Antoñana |
| 14. Ermita Virgen del Campo | Antoñana |
| 48. Molino de Antoñana | Antoñana |
| 52. Puente Aia | Antoñana |
| 53. Puente Salcinal-Puente Alto | Antoñana |
| 69. Casa, calle Mayor 20 | Antoñana |
| 70. Casa, plaza Damian Usategi 1 | Antoñana |
| 71. Casa, calle Mayor 19 | Antoñana |
| 72. Caserones, calle Arrabal 3-5 | Antoñana |
| 85. Frontón de Antoñana | Antoñana |
| 18. Casa blasonada (casa Sagastuy), calle Tras la iglesia 4 | Bujanda |
| 19. Casa, calle Mayor 3 | Bujanda |
| 51. Puente Bujanda | Bujanda |
| 64. Fuente-Abrevadero. Lavadero | Bujanda |
| 15. Ermita del Santo Cristo | Orbiso |
| 24. Ermita de Santa Lucía | Orbiso |
| 29. Casa, calle del centro 25 | Orbiso |
| 31. Casa, plaza de San Andres 2 | Orbiso |
| 32. Casa, calle Mayor 10 | Orbiso |
| 34. Casa, calle Mayor 30 | Orbiso |
| 50. Puente Orbiso | Orbiso |
| 60. Casa, calle del centro 27 | Orbiso |
| 68. Casa, plaza de San Andres | Orbiso |
| 75. Escuelas de Orbiso | Orbiso |
| 83. Bolatoki de Orbiso | Orbiso |
| 12. Casa, barrio de arriba s/n | Oteo |
| 21. Ermita Nuestra Señora de San Juan | Oteo |
| 61. Casa gótica, calle de Medio 35 | Oteo |
| 63. Ermita de San Cristobal | Oteo |
| 65. Casa, barrio de En medio 35 | Oteo |
| 66. Casa, barrio de En medio 10-14 | Oteo |
| 67. Casa, barrio de En medio | Oteo |
| 80. Antiguas escuelas de Oteo | Oteo |
| 81. Frontón de Oteo | Oteo |
| 16. Santuario de Iernalo | Santa Cruz de Campezo |
| 25. Casa, calle del Castillo 1-3 | Santa Cruz de Campezo |

| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| 30. Casa, calle Arrabal 3 | Santa Cruz de Campezo |
| 33. Casa, calle Arrabal 16-18 | Santa Cruz de Campezo |
| 35. Casa, calle Arrabal 46 | Santa Cruz de Campezo |
| 36. Humilladero del Santo Cristo | Santa Cruz de Campezo |
| 39. Molino de Severino | Santa Cruz de Campezo |
| 42.1. Muelle de mercancías (FFCC Vasco Navarro) | Santa Cruz de Campezo |
| 54. Puente Fresnedo | Santa Cruz de Campezo |
| 55. Puente Orbiso | Santa Cruz de Campezo |
| 57. Casa, calle subida al castillo 2 | Santa Cruz de Campezo |
| 58. Fuente (c/La Villa) | Santa Cruz de Campezo |
| 59. Fuente (pza. Samuel Picaza) | Santa Cruz de Campezo |
| 62. Casa, calle Arrabal 26 | Santa Cruz de Campezo |
| 73.1. Panteón Feliciano Valencia (cementerio municipal) | Santa Cruz de Campezo |
| 84. Frontón | Santa Cruz de Campezo |

Grupo III. Bienes inmuebles no incluidos en los Grupos I y II protegidos por los Planes Especiales de Rehabilitación Integrada de los Cascos Históricos de Santa Cruz, Antoñana y Orbiso

El régimen de protección de estas edificaciones es el establecido en la Normativa del PERI correspondiente.

Grupo IV. Bienes inmuebles situados en los núcleos de Bujanda y Oteo de valor especial y de valor histórico arquitectónico no incluidos en los Grupos I y II

Se autorizan las intervenciones de Restauración Científica, Restauración Conservadora, Consolidación, Conservación y Ornato, Reforma con mantenimiento de Elementos Singulares si están determinados y Reforma.

Se incluyen en este grupo los siguientes inmuebles.

Grupo IV.1 De Valor Especial

| DENOMINACIÓN | ELEMENTOS A MANTENER | SITUACIÓN |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| C/ De la Iglesia nº 2 | Escudo, Ventanas molduradas y muro de mampostería | Bujanda |
| C/ De la Fuente nº 13 | Escudo, portada, ventanillo moldurado y muro de mampostería | Bujanda |

Grupo IV.2 De Valor Histórico-Arquitectónico

| DENOMINACIÓN | ELEMENTOS A MANTENER | SITUACIÓN |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------|
| C/ De la Iglesia nº 7 y 12 | | Bujanda |
| C/ mayor nº 7 | | Bujanda |
| C/ Barrio de Arriba nº 2 | | Oteo |
| C/ Barrio de En medio nº 17 a 23, 5, 16, 11 y 8 | | Oteo |
| C/ Barrio de Abajo nº 14 | | Oteo |

Grupo V. Elementos menores de valor patrimonial, en el que se recogen los elementos edificados con interés histórico-arquitectónico (Inventario de Victoriano Palacios).

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 232. Zonas Arqueológicas

1. Zonas Arqueológicas declaradas Bien Cultural en el municipio.

En el municipio se han inscrito como Bienes Culturales de las siguientes Zonas Arqueológicas:

– Inscripción de la Zona Arqueológica del Casco histórico de Antoñana (Campezo-Kanpezu) como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, en el inventario General de Patrimonio Cultural Vasco.

(Orden de 21 de marzo de 1996, publicada en el BOPV número 71 de 1996)

Se corresponde aproximadamente con el Área de Rehabilitación Integrada de Antoñana. Su delimitación se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

– Inscripción de la Zona Arqueológica del Casco histórico de Santa Cruz de Campezo (Campezo) como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, en el inventario General de Patrimonio Cultural Vasco.

(Orden de 21 de marzo de 1996, publicada en el BOPV número 71 de 1996)

Se corresponde aproximadamente con el Área de Rehabilitación Integrada de Santa Cruz de Campezo. Su delimitación se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

2. Régimen de Protección.

El Régimen de Protección de las Zonas Arqueológicas es el establecido en el capítulo IV (del Patrimonio Arqueológico) de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 233. Zonas de Presunción Arqueológicas

En el Municipio han sido declaradas veinte Zonas de Presunción Arqueológica (Resolución de 26 de mayo de 1997 publicada en el BOPV número 129 de 7 de julio)

1. Enumeración y ámbito de protección de las Zonas de Presunción Arqueológica.

6. Templo de Nuestra Señora del Campo (B).
7. Ermita de San Martín (sin estructuras visibles) (E).
8. Ermita de San Andrés (sin estructuras visibles) (E).
9. Ermita de San Cristóbal (sin estructuras visibles) (E).
10. Templo de San Saturnino (sin estructuras visibles) (E).
11. Ermita de Santa Cristina (sin estructuras visibles) (E).
12. Ermita de San Justo (sin estructuras visibles) (E).
13. Templo de Nuestra Señora de San Juan (B).
14. Ermita de San Miguel (sin estructuras visibles) (E).
15. Ermita de San Cristóbal (A).
16. Iglesia parroquial de San Mames (B).
17. Ermita de San Cristóbal (sin estructuras visibles) (E).
18. Iglesia Parroquial de San Andrés (B).
19. Iglesia de San Pedro (sin estructuras visibles) (E).
20. Ermita de Santa Lucía (B).
21. Iglesia de la Degollación de San Juan Bautista / Asunción de Ntra. Sra. (B).
22. Templo de San Sebastián (sin estructuras visibles) (E).
23. Molino de Bujanda (D).
24. Templo de Santa María/Ntra. Sra. de los Angeles (sin estructuras visibles)(E).
25. Ermita de San Cristóbal (sin estructuras visibles) (E).

26. Convento/Fortaleza de Pierola o Piedrola (ruinas) (E).
31. Templo de Nuestra Señora de Ibernal (B).
32. Poblado de Ibernal (sin estructuras visibles) (E).
33. Ermita de Santa Engracia (sin estructuras visibles) (E).
34. Poblado de Bercejón (sin estructuras visibles) (E).
36. Beaterio de la Vera Cruz (A).
37. Recinto Fortificado de Pedrigales
38. Asentamiento de la Serrilla (E).

2. Delimitación y tipologías de protección

Los límites de las Zonas de Presunción Arqueológica se justifican en base a estos criterios:

- a) La distribución de los materiales arqueológicos que hasta el momento presente se conocen.
- b) La situación de las estructuras que se localizan por encima de la Cota Cero.
- c) La posición topográfica que presentan las estructuras.
- d) Las características tipológicas y la relevancia histórica del elemento.

Tratando de sistematizar la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica de Labastida, en atención a los criterios ya señalados y a la conjunción de los mismos, se definen las siguientes tipologías de área de protección.

Clave A: Área intramuros del edificio

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

3. Situación

La localización de las Zonas de Presunción Arqueológica situadas en Suelo no Urbanizable se recoge en los Planos de Calificación Global, escala 1:5.000 número 2.1 a 2.14.

Las zonas situadas en Suelo Urbano se señalan en los planos de Calificación Pormenorizada correspondientes y las situadas en Suelo Apto para Urbanizar en los Planos de Calificación Global correspondientes.

4. Régimen de Protección

El Régimen de Protección de las zonas de Presunción Arqueológicas es el establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 del Parlamento Vasco.